



**INTRESCO**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC**

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 38230256 - Fax: 38293764 - www.intresco.com.vn

Số: 54/ĐTKDN-CV

TP. HCM, ngày 07 tháng 04 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

**Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước**

**- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM**

- Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà
  - Mã chứng khoán / *Stock code*: ITC
  - Địa chỉ/*Address*: 18 Nguyễn Bình Khiêm – P.Đakao -Quận 1 - TP. HCM
  - Điện thoại: 08.3823 0256 – 3.9102 889 - Fax : 08.3829 3764
  - E-mail:

- Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

**Báo cáo thường niên năm 2022**

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/04/2023 tại đường link: [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố

Trân trọng,

**CTY CP ĐẦU TƯ - KD NHÀ**  
**Người phụ trách công bố thông tin**



**ĐOÀN HỮU CHÍ**

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HĐQT, KHĐT

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ - KINH**  
**DOANH NHÀ**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH  
DOANH NHÀ  
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CN=CÔNG TY  
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302199864  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2023-04-07 14:12:36



**INTRESCO**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**

Tháng 04 /2023

# MỤC LỤC

<b>A.</b>	<b>THÔNG TIN CHUNG.....</b>	<b>1</b>
I.	Tổng quan .....	1
II.	Mục tiêu – Chiến lược .....	2
III.	Các lĩnh vực hoạt động.....	2
IV.	Địa bàn kinh doanh.....	2
<b>B.</b>	<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY.....</b>	<b>3</b>
I.	Cơ cấu tổ chức.....	3
II.	Nhân sự chủ chốt.....	4
III.	Hoạt động công bố thông tin và quản trị công ty.....	6
<b>C.</b>	<b>CÔNG TY CON VÀ CÁC DỰ ÁN .....</b>	<b>15</b>
I.	Công ty con và công ty liên kết.....	15
II.	Các dự án .....	16
<b>D.</b>	<b>BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 .....</b>	<b>18</b>
I.	Các chỉ số cơ bản.....	18
II.	Báo cáo của Hội đồng quản trị.....	18
III.	Báo cáo của Ban Tổng giám đốc.....	21
<b>E.</b>	<b>KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2023.....</b>	<b>23</b>
<b>F.</b>	<b>BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.....</b>	<b>24</b>
I.	Chiến lược phát triển bền vững (PTBV).....	24
II.	Hoạt động quản trị.....	25
III.	Tác động kinh tế - xã hội .....	26
IV.	Tác động môi trường .....	27
<b>G.</b>	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN.....</b>	<b>27</b>

## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Kính thưa quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, cán bộ công nhân viên Intresco và các công ty thành viên, cùng những người đồng hành cùng Intresco.*

*Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, tôi xin gửi lời tri ân đến tất cả quý vị đã tiếp tục đồng hành và ủng hộ Intresco trong năm 2022.*

*Dù còn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 và tác động của tình hình kinh tế chính trị trên thế giới, năm 2022 vẫn là một năm thực sự khó khăn đối với ngành bất động sản nói chung và công ty nói riêng. Thủ tục pháp lý thực hiện dự án kéo dài, lãi suất tăng cao nên tiến độ đầu tư các dự án đang dở không đúng kế hoạch đề ra, các dự án đã hoàn thành thì gặp khó trong việc kinh doanh.*

*Tuy nhiên, nhờ sự đồng lòng của Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc, CBCNV cũng như sự ủng hộ của Quý cổ đông, các nhà đầu tư và quý khách hàng, công ty đã thực hiện vượt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.*

*Thưa quý cổ đông, dù thị trường thuận lợi hay khó khăn, toàn thể đội ngũ lãnh đạo và CBCNV Intresco vẫn luôn kiên định vững bước với các kế hoạch và mục tiêu phía trước. Năm 2023, công ty tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương) để đưa vào kinh doanh; tiếp tục xây dựng và kinh doanh căn hộ Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch (Đồng Nai); tiếp tục đầu tư dự án KDC 6A (Huyện Bình Chánh) và các dự án bất động sản đang dở khác. Quản lý và vận hành hoạt động dịch vụ khách sạn La Vela. Bên cạnh đó, công ty nâng cao công tác quản trị, hoạt động marketing, tăng cường hợp tác với các đối tác, khách hàng và phối hợp với các cơ quan ban ngành để nâng cao vị thế và hình ảnh công ty. Hội đồng quản trị luôn trân trọng những đóng góp chân thành của Quý vị và không ngừng nỗ lực để xây dựng Intresco là địa chỉ đáng tin cậy và đem lại lợi ích tốt nhất cho quý cổ đông, quý khách hàng, CBCNV và xã hội. Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ tích cực và đồng thuận của quý vị, đặc biệt là các cổ đông công ty.*

*Kính chúc quý vị hạnh phúc, thành công trong cuộc sống và tiếp tục đồng hành cùng Intresco.*

  
NGUYỄN MÃNH

## A. THÔNG TIN CHUNG

### I. Tổng quan

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Tên tiếng Anh: Investment and trading of Real estate joint stock Company

Tên viết tắt : Intresco

Mã cổ phiếu : ITC, được niêm yết tại sàn giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HSX)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0302199864

Vốn điều lệ : 963.754.090.000 VNĐ

Tổng số lượng cổ phần: 96.375.409 cổ phần

Trụ sở chính : 18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đakao, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : (028) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961

Fax : (028) 3829 3764

Website : [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)

Email : [intresco@intresco.com.vn](mailto:intresco@intresco.com.vn)

### 1. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV được cổ phần hóa theo Quyết định số 23/2000/QĐ-TTg ngày 18/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ;
- Ngày 29/11/2000 Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty và chính thức đi vào hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần vào tháng 01/2001;
- Ngày 19/10/2009: niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.
- Tháng 11/2020: tăng vốn điều lệ công ty lên 797.262.940.000 VNĐ
- Tháng 12/2021: tăng vốn điều lệ công ty lên 876.544.270.000 VNĐ
- Tháng 10/2022: tăng vốn điều lệ công ty lên 963.754.090.000 VNĐ

### 2. Các thành tựu Công ty đạt được trong những năm qua

- Huân chương lao động hạng I về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2003-2007 theo Quyết định số 1139/QĐ-CTN ngày 27/08/2008.
- Huân chương lao động hạng II về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1998-2002 theo Quyết định số 568/2003/QĐ/CTN ký ngày 28/08/2003;
- Huân chương lao động hạng III về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1990-1995 theo Quyết định số 625 KT/CT ký ngày 12/10/1995.

## II. Mục tiêu – Chiến lược

### *Mục tiêu*

- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng & chuyên nghiệp trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- Bảo tồn vốn và gia tăng giá trị doanh nghiệp, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và khách hàng.

### *Chiến lược*

- Đầu tư phát triển các dự án bất động sản theo hướng đa dạng hóa có chọn lọc các sản phẩm phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường, cùng với phương thức kinh doanh đa dạng và dịch vụ chuyên nghiệp.
- Tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo nguồn lực tài chính, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị doanh nghiệp.
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đặc biệt là nhân sự trung và cao cấp, củng cố công tác quản trị công ty theo hướng chuyên nghiệp để đáp ứng mục tiêu phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.

## III. Các lĩnh vực hoạt động

- **Đầu tư - kinh doanh bất động sản:** là một công ty bất động sản có nhiều năm kinh nghiệm đã cung cấp cho khách hàng những sản phẩm chất lượng, phù hợp mong muốn của khách hàng.
- **Thiết kế và xây dựng:** đội ngũ CBCNV giàu kinh nghiệm và chuyên môn đã và đang thiết kế và thi công nhiều công trình dân dụng, công nghiệp, công trình công cộng, ...
- **Dịch vụ bất động sản:** Công ty cũng cung cấp cho khách hàng dịch vụ tư vấn pháp lý về nhà đất. Môi giới, đánh giá và quản lý bất động sản.
- **Dịch vụ nhà hàng, khách sạn:** Công đang quản lý và vận hành khách sạn La Vela tiêu chuẩn 5 sao trực thuộc sở hữu công ty.

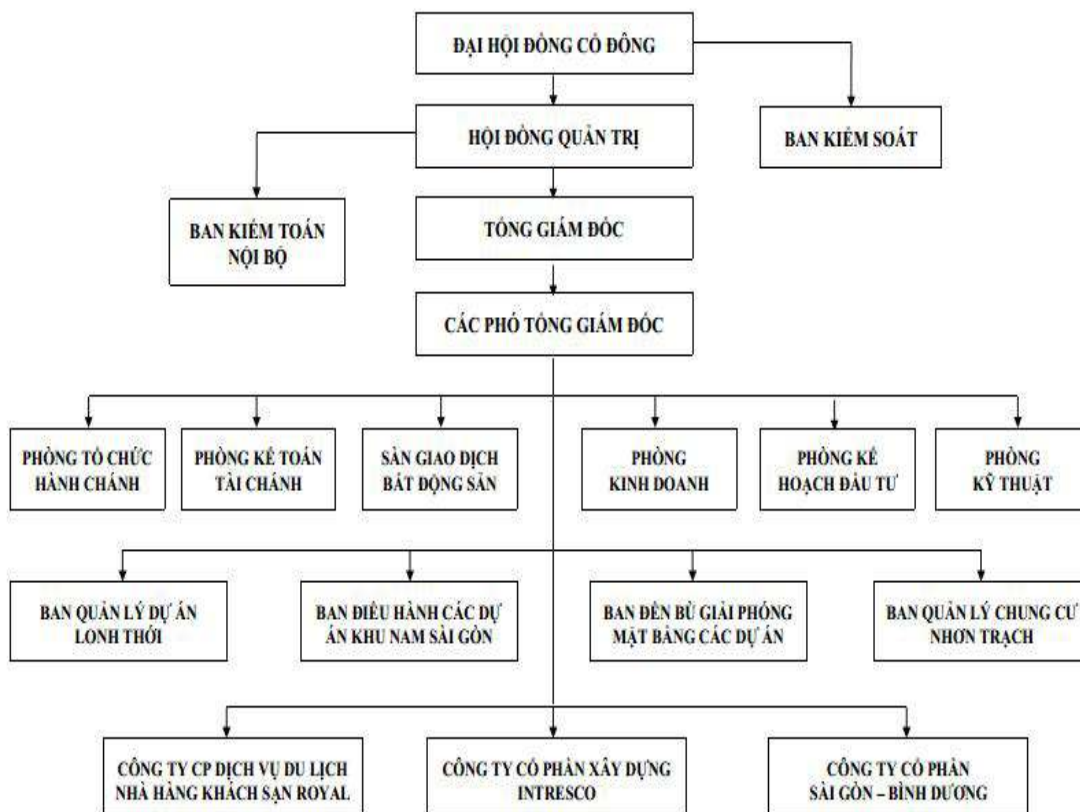
## IV. Địa bàn kinh doanh

Công ty đầu tư các dự án chủ yếu ở Tp.HCM và các địa phương lân cận như Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu,...

## B. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### I. Cơ cấu tổ chức

#### SƠ ĐỒ BỘ MÁY TỔ CHỨC CÔNG TY



#### Cơ cấu người lao động

Stt	Chỉ tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
	<b>Tổng số lao động</b>	<b>78</b>	<b>100%</b>
1	Thạc sĩ	02	2,56%
2	Đại học	39	50,00%
3	Cao đẳng	03	3,84%
4	Trung cấp	04	5,18%
5	Trình độ khác	30	38,46%

## **Chính sách đối với người lao động: Thực hiện đầy đủ theo Thỏa ước LĐTT, HĐLĐ:**

- Tất cả CBCNV được đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định kịp thời và đầy đủ. Công ty thực hiện chính sách nâng lương định kỳ hoặc đột xuất tùy vào năng lực của người lao động và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời chế độ chính sách cho người lao động khi nghỉ việc, hưu trí, nghỉ ốm đau, hộ sản v.v...
- Hàng năm, công ty đều rà soát và ký kết lại thỏa ước lao động tập thể nhằm đảm bảo lợi ích cho người lao động.
- Cử CBCNV tham gia các khóa học về nghiệp vụ theo nhu cầu công việc.
- Thực hiện các chính sách dành cho con em CBCNV như tặng quà các ngày Quốc tế thiếu nhi, tết trung thu, tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh.

## **II. Nhân sự chủ chốt**

### **1. Hội đồng quản trị**

#### **1.1 Ông Nguyễn Mạnh - Chủ tịch HĐQT**

- Năm sinh: 1975
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Ông Mạnh là Tổng giám đốc - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương lai. Ông tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ từ tháng 8/2015 với vai trò là ủy viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2021 và được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ tháng 05/2020. Ông đắc cử thành viên HĐQT công ty nhiệm kỳ 2021-2026 và vẫn giữ chức Chủ tịch HĐQT.

#### **1.2 Ông Trương Minh Thuận - Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám Đốc**

- Năm sinh: 1957
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Ông Thuận có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản và đã đảm nhiệm các vai trò chủ chốt tại công ty. Năm 2006, ông được bầu vào HĐQT công ty. Nhiệm kỳ 2016-2021, ông được bầu vào vị trí Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty (trong giai đoạn 03/2017 – 05/2020, ông giữ chức Chủ tịch HĐQT công ty). Ông đắc cử chức vụ Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty nhiệm kỳ 2021-2026.
- Cổ phiếu nắm giữ: 897.433 cổ phiếu (0,93% vốn điều lệ)

#### **1.3 Ông Lê Vĩnh Khiêm - Ủy viên HĐQT**

- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư



- Ông Khiêm là Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh tại Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên. Ngày 29/04/2022, ông trúng cử thành viên HĐQT Công ty.
- Ông Khiêm đại diện vốn nhà nước

#### **1.4 Bà Nguyễn Thị Xuân Trang - Ủy viên HĐQT**

- Năm sinh: 1967
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Bà Trang là Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng & Trang trí nội thất HT&A. Ngày 29/04/2022, bà trúng cử thành viên HĐQT Công ty.
- Bà Trang là thành viên HĐQT độc lập.
- Cổ phiếu nắm giữ: 419.186 cổ phiếu (0,43% vốn điều lệ)

#### **1.5 Ông Trần Hữu Khánh - Ủy viên HĐQT**

- Năm sinh: 1976
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Ông Khánh hiện đang là Giám đốc kỹ thuật - Công ty CP Xây dựng Khang Phát. Ông tham gia HĐQT Công ty từ tháng 08/2015 và đắc cử thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2021-2026.
- Ông Khánh là thành viên HĐQT độc lập.

## **2. Ban Kiểm Soát**

### **2.1 Bà Phan Thị Hồng Liên - Trưởng Ban kiểm soát**

- Năm sinh: 1960
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Bà Liên giữ vị trí thành viên Ban kiểm soát công ty từ năm 2001 và là Trưởng Ban kiểm soát công ty từ năm 2011 đến nay. Bà tái đắc cử vị trí Trưởng ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2021-2026.
- Cổ phiếu nắm giữ: 43.689 cổ phiếu (0,05% vốn điều lệ).

### **2.2 Ông Lê Quang Sơn - Thành viên Ban kiểm soát**

- Năm sinh: 1958
- Trình độ chuyên môn: Kế toán
- Ông Sơn là thành viên ban kiểm soát công ty từ tháng 4/2012 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026.
- Cổ phiếu nắm giữ: 34.238 cổ phiếu (0,04% vốn điều lệ).

### **2.3 Bà Hồ Thị Lưu - Thành viên Ban kiểm soát**

- Năm sinh: 1962
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

- Bà Lưu hiện là Kế toán viên Công ty cổ phần Xây dựng Intresco, được bầu vào Ban kiểm soát công ty từ tháng 4/2013 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026.

### 3. Ban Điều Hành

#### 3.1 Ông Đoàn Hữu Chí - Phó Tổng giám đốc - Kế Toán Trưởng

- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính – Kế Toán
- Ông Chí là chuyên viên phòng Kế toán – tài chính công ty từ tháng 09/1996. Tháng 02/2009 ông được bổ nhiệm làm kế toán trưởng công ty. Đến tháng 05/2013, ông được bổ nhiệm vị trí Phó tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng công ty.
- Cổ phiếu nắm giữ: 27.273 cổ phiếu (0,03% vốn điều lệ).

#### 3.2 Ông Âu Chí Nhân - Phó Tổng giám đốc

- Năm sinh: 1976
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Ông Nhân làm việc tại công ty từ năm 2001, đến năm 2008 ông được bổ nhiệm làm Giám đốc kỹ thuật công ty. Tháng 10/2022, ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng giám đốc công ty phụ trách kỹ thuật.

### 4. Những thay đổi về nhân sự chủ chốt trong năm

- *Hội đồng quản trị:* Ngày 04/04/2022 bà Nguyễn Kim Hậu và ngày 22/04/2022 ông Võ Hữu Hải gửi đơn từ nhiệm thành viên HĐQT Công ty. Ngày 29/04/2022, Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua việc miễn nhiệm thành viên HĐQT của bà Nguyễn Kim Hậu và ông Võ Hữu Hải. Đồng thời bầu bổ sung 02 thành viên HĐQT mới là bà Nguyễn Thị Xuân Trang và ông Lê Vĩnh Khiêm.
- *Ban điều hành:* Ngày 12/10/2022, HĐQT Công ty đã bổ nhiệm ông Âu Chí Nhân vào vị trí Phó Tổng giám đốc công ty.

## III. Hoạt động công bố thông tin và quản trị công ty

### 1. Thông tin cổ phiếu công ty ngày 31/12/2022

Tên cổ phiếu: <i>ITC</i>	Sàn niêm yết: <i>HSX</i>
Số lượng cổ phiếu niêm yết: <i>96.375.409 cổ phiếu</i>	Số lượng cổ phiếu lưu hành: <i>95.935.049 cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ: <i>440.360 cổ phiếu</i>	Thay đổi cổ phiếu trong năm: <i>Tăng: 8.720.982 cổ phiếu</i>

*Cơ cấu cổ đông tại ngày 28/03/2023:*

<b>Cổ đông</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỉ lệ sở hữu (%)</b>
Nhà nước	01	15.594.690	16,18%
Tổ chức trong nước	46	37.921.413	39,35%
Cá nhân trong nước	7.303	42.093.134	43,67%
Nước ngoài	37	325.812	0,34%
Cổ phiếu quỹ	01	440.360	0,46%
<b>Tổng</b>	<b>7.388</b>	<b>96.375.409</b>	<b>100%</b>

## **2. Cổ đông nhà nước và cổ đông lớn**

<b>STT</b>	<b>TÊN ĐƠN VỊ</b>	<b>CỔ ĐÔNG LỚN/ CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC</b>	<b>SỐ CP SỞ HỮU (cp)</b>	<b>% SỞ HỮU</b>
1	Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	41 Sương Nguyệt Ánh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	15.594.690	16,18%
2	Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	215 Đường 9A, Khu Dân Cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, H.Bình Chánh, TP.HCM	23.799.297	24,69%
3	Công ty CP Truyền thông giải trí Terra	215 Đường 9A, Khu Dân Cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, H.Bình Chánh, TP.HCM	6.073.068	6,30%

## **3. Đánh giá quan hệ cổ đông năm 2022**

- Công ty luôn tuân thủ nguyên tắc đảm bảo thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông. Intresco đảm bảo rằng, tất cả các cổ đông của công ty bao gồm cổ đông lớn và cổ đông nhỏ, cổ đông nội bộ và cổ đông bên ngoài, cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài đều được đối xử bình đẳng, công bằng và minh bạch.
- Quyền của cổ đông công ty được nêu cụ thể trong Điều 12, của Điều lệ sửa đổi bổ sung được ban hành vào tháng 10/2022. Hiện nay, tất cả cổ đông tại Intresco là cổ đông phổ thông, quyền của cổ đông đã được công ty thực hiện đầy đủ, nghiêm túc trong năm qua được thể hiện rõ tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và các công bố thông tin của Intresco đến các cổ đông.
- Ngày 29/04/2022, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022. Thư mời họp, chương trình nghị sự, các báo cáo, tài liệu tại cuộc họp được Intresco công bố trên website của công ty trước 21 ngày trước ngày tổ chức đại hội. Toàn bộ biên bản và Nghị quyết của ĐHĐCĐ công khai tại Đại hội sau khi lấy ý kiến biểu quyết thông qua. Biên bản và Nghị quyết được thông qua và công bố trên website công ty trong 24 giờ.

- Các nội dung thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2022

SỐ NQ	NGÀY	NỘI DUNG
01/NQ-ĐHĐCĐ	29/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty năm 2021 và phương hướng hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2022.</li> <li>- Thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2021 và kế hoạch năm 2022.</li> <li>- Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về các hoạt động của Công ty năm 2021 và Kế hoạch hoạt động năm 2022.</li> <li>- Thông qua báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán.</li> <li>- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021.</li> <li>- Thông qua Báo cáo về thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2021 và tỷ lệ chi thù lao năm 2022.</li> <li>- Thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021.</li> <li>- Thông qua việc chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2022.</li> <li>- Thông qua bổ sung ngành nghề kinh doanh.</li> <li>- Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026.</li> </ul>

**4. Hoạt động của HĐQT công ty**

STT	Thành Viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	15/15	100%	
2	Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT - TGĐ	15/15	100%	
3	Ông Trần Hữu Khánh	TV.HĐQT	15/15	100%	
4	Ông Võ Hữu Hải	TV.HĐQT	3/15	20%	Miễn nhiệm từ 29/04/2022
5	Bà Nguyễn Kim Hậu	TV.HĐQT	3/15	20%	Miễn nhiệm từ 29/04/2022
6	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	TV.HĐQT	12/15	80%	Bỏ nhiệm từ 29/04/2022
7	Ông Lê Vĩnh Khiêm	TV.HĐQT	12/15	80%	Bỏ nhiệm từ 29/04/2022

Trong năm 2022, Công ty có 01 (một) trên 05 (năm) thành viên Hội đồng quản trị tham gia điều hành, còn lại 04 (bốn) thành viên không tham gia điều hành.

Các thành viên Hội đồng quản trị không tham gia điều hành đều được cung cấp thông tin và các báo cáo về tình hình hoạt động của công ty đầy đủ và kịp thời. Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban điều hành Công ty.

*Các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng quản trị*

<b>STT</b>	<b>Số Nghị Quyết</b>	<b>Ngày</b>	<b>Nội dung</b>
1	01/NQ-HĐQT	22/02/2022	Chuyển nhượng “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” của Block D1 - Khu cao ốc Phúc hợp lô D và E (Terra Flora)
2	02/NQ-HĐQT	02/03/2022	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền ĐHĐCĐ thường niên 2022
3	03/NQ-HĐQT	22/04/2022	Điều chỉnh ủy quyền cho công ty con
4	04/NQ-HĐQT	06/05/2022	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phát triển Tp.HCM (HDBank)
5	05/NQ-HĐQT	16/05/2022	Bảo lãnh nghĩa vụ nợ cho Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương
6	06 /QĐ-HĐQT	19/05/2022	Ban hành Điều lệ công ty đã được sửa đổi, bổ sung
7	07/NQ-HĐQT	26/05/2022	Chọn đơn vị kiểm toán năm 2022
8	08/NQ-HĐQT	10/06/2022	Ban hành quy chế kiểm toán nội bộ
9	09/NQ-HĐQT	28/06/2022	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Tp.HCM
10	10/NQ-HĐQT	02/08/2022	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021 để tăng vốn điều lệ
11	11/NQ-HĐQT	19/09/2022	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền trả cổ tức 2021 bằng cổ phiếu
12	12/NQ-HĐQT	19/09/2022	Vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Tp.HCM
13	13/NQ-HĐQT	12/10/2022	Đăng ký tăng vốn điều lệ công ty
14	14/NQ-HĐQT	12/10/2022	Ban hành Điều lệ công ty đã được sửa đổi, bổ sung
15	15/NQ-HĐQT	12/10/2022	Bổ nhiệm ông Âu Chí Nhân giữ chức vụ Phó tổng giám đốc phụ trách kỹ thuật
16	16/NQ-HĐQT	28/11/2022	Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức, huyện Nhà Bè
17	17/NQ-HĐQT	06/12/2022	Ký các hợp đồng/ giao dịch với các tổ chức và cá nhân có liên quan
18	18/NQ-HĐQT	06/12/2022	Thành lập Ban kiểm toán nội bộ
19	19/NQ-HĐQT	15/12/2022	Vay vốn tại Agribank – Chi nhánh Tân Bình
20	20/NQ-HĐQT	29/12/2022	Bảo lãnh nghĩa vụ nợ cho Công ty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal

## 5. Hoạt động của Ban kiểm soát công ty

*Cuộc họp của Ban kiểm soát*

STT	Thành Viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự họp
1	Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng BKS	04/04	100%	
2	Bà Hồ Thị Lưu	TV Ban kiểm soát	04/04	100%	
3	Ông Lê Quang Sơn	TV Ban kiểm soát	04/04	100%	

*Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:*

- Giám sát quá trình chuẩn bị tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022.
- Giám sát việc triển khai và thực hiện NQ ĐHĐCĐ 2022.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Hội đồng quản trị.
- BKS lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2022.
- Giám sát việc thực hiện Điều lệ và Quy chế quản trị công ty.
- Giám sát việc công bố thông tin theo quy định.
- Giám sát việc ghi sổ chứng từ kế toán của công ty.

*Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác:*

- BKS đã chủ động trao đổi, thống nhất với HĐQT về các nội dung, kế hoạch kiểm tra, giám sát và phối hợp với Ban điều hành trong việc triển khai thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- HĐQT đã cung cấp đầy đủ các Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT cho BKS.
- Ban điều hành tạo điều kiện thuận lợi cho BKS trong việc thu thập thông tin phục vụ cho hoạt động của BKS.
- HĐQT, BKS, Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác đã phối hợp chặt chẽ trong việc điều hành và quản lý hoạt động sản xuất.

## 6. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Ban điều hành

*Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ*

STT	Cá nhân/ Tổ chức	Mối liên hệ với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty CP Xây dựng Intresco	Công ty con	<ul style="list-style-type: none"><li>- Thanh toán chi phí xây dựng: 390.815.704.399 đồng</li><li>- Thu hồi tạm ứng chi phí xây dựng: 267.570.587.855 đồng</li><li>- Thu tiền cổ tức: 8.500.000.000 đồng</li><li>- Thanh toán tiền công nợ khác: 396.953.136 đồng</li></ul>

2	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	Công ty con	- Trả vốn vay: 45.816.000.000 đồng - Vay vốn: 4.300.000.000 đồng
3	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal	Công ty con	- Thu tiền thuê mặt bằng: 107.922.501.250 đồng - Thu tiền điện nước, giữ xe: 42.779.092.986 đồng - Trả tiền quản lý dự án: 11.152.000.000 đồng
4	Lê Thị Trâm Anh	Người liên quan	- Trả lãi vay: 3.336.842.106 đồng - Trả nợ vay: 36.000.000.000 đồng

*Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát*

STT	Cá nhân/ Tổ chức	Mối liên hệ với công ty	Cty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty CP Thiết Kế Kiến Trúc Tương Lai	Ông Nguyễn Mạnh	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal	- Trả lãi vay hợp tác kinh doanh: 12.624.457.540 đồng - Thanh toán thi công nội thất: 7.929.781.410 đồng
2	Công ty CP Xây dựng Intresco	Công ty con	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal	- Thanh toán mua sắm máy móc, thiết bị, CCDC: 15.194.608.412 đồng
3	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal	Công ty con	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	- Vay vốn: 65.000.000.000 đồng
4	Lê Thị Trâm Anh	Người liên quan	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	- Trả lãi vay: 1.977.624.659 đồng - Vay vốn: 46.450.000.000 đồng
5	Trương Minh Đạt	Người liên quan	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	- Trả lãi vay: 882.203.671 đồng - Vay vốn: 20.721.000.000 đồng

*Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, BKS, TGD và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây.*

STT	Cá nhân/ Tổ chức	Mối liên hệ với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty CP Phát triển Bắc Trung Nam	Ông Âu Chí Nhân – Phó TGD	- Thu tiền thuê mặt bằng: 223.158.000 đồng - Thu tiền cổ tức: 546.650.000 đồng

*Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty.*

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm
			Số cổ phiếu	Tỉ lệ	Số cổ phiếu	Tỉ lệ	
1	Trương Minh Thuận	Phó CT HĐQT	815.849	0,93%	897.433	0,93%	Chia cổ tức 2021 (10%)
2	Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	381.079	0,43%	419.186	0,43%	Chia cổ tức 2021 (10%)
3	Phan Thị Hồng Liên	Trưởng Ban kiểm soát	39.718	0,05%	43.689	0,05%	Chia cổ tức 2021 (10%)
4	Lê Quang Sơn	Thành viên BKS	31.126	0,04%	34.238	0,04%	Chia cổ tức 2021 (10%)
5	Đoàn Hữu Chí	Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng	24.794	0,03%	27.273	0,03%	Chia cổ tức 2021 (10%)
6	Lê Thị Trâm Anh	Ông Trương Minh Thuận	715.008	0,82%	786,508	0,82%	Chia cổ tức 2021 (10%)
7	Trương Minh Đạt	Ông Trương Minh Thuận	248.128	0,28%	272,940	0,28%	Chia cổ tức 2021 (10%)
8	Công ty CP Thiết Kế Kiến Trúc Tương Lai	Ông Nguyễn Mạnh – CT HĐQT; Cổ đông lớn	21.635.725	24,68%	23.799.297	24,69%	Chia cổ tức 2021 (10%)
9	Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH - MTV	Ông Lê Vĩnh Khiêm – TV HĐQT; Cổ đông lớn	14.176.991	16,17%	15.594.690	16,18%	Chia cổ tức 2021 (10%)
10	Công ty CP Truyền thông giải trí Terra	Cổ đông lớn	4.564.768	4,76%	6.073.068	6,30%	Mua

***Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng giám đốc***

Việc chi trả thù lao HĐQT và BKS được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2022.



Việc chi trả lương thưởng của Ban tổng giám đốc được thực hiện theo quy chế tiền lương hiện hành của công ty và kết quả hoạt động kinh doanh hàng năm, cũng như đánh giá năng lực công việc của từng cán bộ.

Các khoản lợi ích khác: các thành viên HĐQT đang công tác tại công ty thì sẽ được đóng đầy đủ các khoản bảo hiểm theo quy định. Một số thành viên HĐQT, BKS công tác tại đơn vị khác thì được đóng bảo hiểm tại đơn vị đó.

<b>STT</b>	<b>HỌ VÀ TÊN</b>	<b>CHỨC VỤ</b>	<b>THU NHẬP (đồng)</b>
1	Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	240.000.000
2	Trương Minh Thuận	Phó CT HĐQT – Tổng giám đốc	1.461.106000
3	Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	144.000.000
4	Nguyễn Kim Hậu	Thành viên HĐQT	48.000.000
5	Tổng Cty địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	Thành viên HĐQT	288.000.000
6	Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	96.000.000
7	Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát	144.000.000
8	Hồ Thị Lưu	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000
9	Lê Quang Sơn	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000
<b>Tổng</b>			<b>2.541.106.000</b>

## **7. Kiểm toán nội bộ**

### *Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ năm 2022*

- Đánh giá hiệu quả phương án đầu tư, theo dõi hoạt động đầu tư dự án của Công ty. Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy định quản lý nội bộ của Công ty. Thường xuyên trao đổi và thông báo kịp thời những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tính hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu;
- Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót. Kiến nghị xử lý những vi phạm, giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện;
- Tham gia góp ý kiến về định hướng điều hành kinh doanh, quản lý tài chính và hoàn thiện các quy chế quản lý cho HĐQT và Ban điều hành;
- Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tại quy chế của Ban kiểm toán nội bộ tới HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành với nhiều kiến nghị cụ thể.

### ***Kết quả công tác***

#### *Công tác báo cáo tài chính*

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2022 được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.
- Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán Ernst & Young Việt Nam.

#### *Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc*

- Năm 2022, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do tác động của lãi suất ngân hàng tăng cao và vướng mắc pháp lý. Mặc dù vậy, Ban TGD đã thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo hoạt động kinh doanh, hoàn thành tốt kế hoạch đề ra của Công ty. Ban TGD đã tuân thủ nghiêm túc chủ trương, định hướng của ĐHĐCĐ và HĐQT thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ công ty, thực hiện chiến lược kinh doanh phù hợp với xu thế của thị trường.
- Về nhân sự, Ban TGD tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự, thu hút nhân sự chất lượng cao, phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

#### *Kiến nghị của Ban kiểm toán nội bộ*

Trên cơ sở giám sát các hoạt động và đáp ứng mục tiêu tăng trưởng chất lượng, Ban kiểm toán nội bộ kiến nghị tới HĐQT và Ban điều hành một số nội dung như sau:

- Tăng cường tìm kiếm các dự án mới.
- Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án dang dở.
- Tiếp tục phát triển đội ngũ bán hàng về cả số lượng và chất lượng.
- Rà soát đánh giá quy mô, tốc độ tăng trưởng của từng nhóm dự án cả về doanh thu và hiệu quả để từ đó đưa ra các giải pháp cụ thể.
- Tăng cường công tác quản lý nội bộ, nâng cao chất lượng nguồn năng lực để đảm bảo cho sự phát triển Công ty.
- Tiếp tục tăng cường công tác quản lý, xử lý công nợ, đặc biệt các khoản nợ xấu đã phát sinh từ thời kỳ trước và hạn chế việc phát sinh các khoản nợ xấu mới.

#### *Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro*

Kiểm soát nội bộ của đơn vị đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro sau: Rủi ro do thị trường; Rủi ro do lãi suất; Rủi ro ngoại tệ; Rủi ro giá cổ phiếu; Rủi ro về tín dụng; Rủi ro thanh khoản. Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao.

Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ công tác mà Công ty đã đạt được.

## C. CÔNG TY CON VÀ CÁC DỰ ÁN

### I. Công ty con và công ty liên kết

#### *Công ty con*

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
1	Cty CP xây dựng Intresco	40.000.000.000	80%
2	Cty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal	200.000.000.000	75%
3	Cty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương	300.000.000.000	64,32%

#### *Công ty liên kết:*

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
1	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%

#### *Công ty đầu tư tài chính khác*

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
1	Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	50.000.000.000	10,93%
2	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	5,31%

#### **1. Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons)**

Intrescons tiền thân là Xí nghiệp xây dựng số 2 của công ty. Tháng 02 năm 2011 Xí nghiệp xây dựng số 2 được chuyển đổi thành công ty cổ phần với tổng vốn điều lệ là 40 tỉ đồng, trong đó Intresco sở hữu 80% vốn.

Chức năng hoạt động chính của Intrescons là xây dựng các công trình của Intresco, công ty con và của khách hàng bên ngoài.

#### **2. Cty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal (Royal)**

Công ty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal được thành lập vào tháng 12/2018. Tổng vốn điều lệ công ty là 200 tỉ đồng, trong đó Intresco sở hữu 75% vốn.

Chức năng hoạt động chính của Royal là quản lý và vận hành khách sạn La Vela Sài Gòn cùng các hoạt động dịch vụ thương mại liên quan.

### 3. *Cty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương (Sabinco)*

Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương được thành lập vào tháng 11/2009. Tổng vốn điều lệ công ty là 300 tỉ đồng, trong đó Intresco sở hữu 64,32% vốn.

Công ty được thành lập để khai thác dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương), dự án khoảng 19,3 ha.

## II. Các dự án

### 1. *Dự án khu cao ốc liên hiệp (Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai) (Công ty sở hữu 85% dự án)*



- Thời gian đầu tư: 2019 - 2023
- Địa điểm đầu tư: Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai
- Quy mô: 04 block căn hộ, mỗi block cao 16 tầng; 02 block văn phòng cao 16 tầng + 01 block khách sạn cao 16 tầng
- Diện tích khuôn viên: 28.643 m<sup>2</sup>
- Tiến độ xây dựng: Đã hoàn thành xây dựng và đang kinh doanh block căn hộ D1. Đang hoàn thiện block căn hộ D2 và đang thi công block văn phòng.

### 2. *Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương) (Công ty sở hữu 65% dự án)*

- Địa điểm : Thủ Dầu Một – Bình Dương
- Quy mô : 19,3 ha, dự án khu dân cư và thương mại dịch vụ.
  - o Đất nhà ở: 72.149 m<sup>2</sup> (746 căn)
  - o Đất nhà ở chung cư: 2.892 m<sup>2</sup>
  - o Đất nhà ở xã hội: 19.426,2 m<sup>2</sup>
  - o Đất giáo dục: 10.695,3 m<sup>2</sup>
  - o Diện tích khu thương mại – dịch vụ: 4.449,3 m<sup>2</sup>.

- Tiến độ : Đã có quyết định giao đất và đóng tiền sử dụng đất giai đoạn 1. Đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan để triển khai xây dựng hạ tầng dự án.



### 3. Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè (Star Village)



- Thời gian đầu tư: 2008 – 2023;
- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới – Nhơn Đức , Huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Quy mô dự án: 55,4 ha
- Tiến độ thực hiện: Giai đoạn 1 đã hoàn thành. Đang đầu tư giai đoạn 2.

### 4. Dự án KDC 6A (Bình Chánh – Tp.HCM)

- Địa điểm: Bình Hưng – Bình Chánh – Tp.HCM
- Quy mô dự án: 7,72 ha
- Tiến độ thực hiện: Đang đền bù giải tỏa và hoàn thiện pháp lý đầu tư dự án.

## D. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

### I. Các chỉ số cơ bản

*ĐVT: đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng (giảm)
<b>Tổng tài sản</b>	<b>4.205.053.526.484</b>	<b>4.175.177.090.597</b>	<b>-0,71%</b>
- Tài sản ngắn hạn	2.266.842.737.280	2.175.505.419.566	-4,03%
- Tài sản dài hạn	1.938.210.789.204	1.999.671.671.031	3,17%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>4.205.053.526.484</b>	<b>4.175.177.090.597</b>	<b>-0,71%</b>
- Nợ phải trả	2.133.572.028.243	1.952.859.191.703	-8,47%
- Vốn chủ sở hữu	2.071.481.498.241	2.222.317.898.894	7,28%

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	1,27	1,37
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,29	0,29
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,51	0,47
+ Hệ số Nợ/ vốn chủ sở hữu	1,03	0,88
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,26	0,27
+ Vòng quay tổng tài sản Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,17	0,20

### III. Báo cáo của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ (2021-2026) có 5 thành viên. Cơ cấu thành viên HĐQT không điều hành và thành viên HĐQT độc lập đáp ứng theo Nghị định 155/2020/NĐ-CP. Trong năm 2022, ĐHĐCĐ đã miễn nhiệm và bầu bổ sung 02 thành viên HĐQT. Cơ cấu HĐQT như sau:

- Số lượng thành viên HĐQT điều hành là: 01 người
- Số lượng thành viên HĐQT độc lập: 02 người

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ ( <i>thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành</i> )	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	28/04/2021	
2	Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc	28/04/2021	
3	Ông Trần Hữu Khánh	TV.HĐQT độc lập	28/04/2021	
4	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	TV.HĐQT độc lập	29/04/2022	
5	Ông Lê Vĩnh Khiêm	TV.HĐQT không điều hành	29/04/2022	
6	Ông Võ Hữu Hải	TV.HĐQT không điều hành	28/04/2021	29/04/2022
7	Bà Nguyễn Kim Hậu	TV.HĐQT không điều hành	28/04/2021	29/04/2022

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, tập trung vào các hoạt động theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các công việc trong phạm vi của HĐQT. HĐQT đã tuân thủ theo Điều lệ công ty, Quy chế quản trị công ty và các quy định pháp luật. Năm qua, HĐQT đã tổ chức 15 cuộc họp, theo đúng các trình tự, thủ tục quy định và đã ban hành 20 Nghị quyết/ Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm của Hội đồng quản trị.

### **1. Đánh giá công tác theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022**

#### *Đánh Giá Hoạt Động Đầu tư - Kinh Doanh*

Trước thách thức đặt ra trong bối cảnh nền kinh tế trong nước đã bị ảnh hưởng lớn từ tình hình kinh tế chính trị thế giới, từ hậu dịch bệnh Covid-19; bên cạnh đó lãi suất tăng cao, nguồn vốn ngân hàng bị hạn chế, thủ tục pháp lý thực hiện dự án kéo dài, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc chủ động bám sát tình hình thực tế để ra các quyết sách kịp thời, đúng đắn để đảm bảo tính ổn định của hoạt động sản xuất kinh doanh, quyết tâm hoàn thành kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên đã thông qua.

Với sự nỗ lực của Ban điều hành cũng như sự đồng lòng của CBCNV, Intresco đã hoàn thành kế hoạch năm 2022, cụ thể :

- Tổng doanh thu và thu nhập khác năm 2022 đạt 824,54 tỉ đồng, hoàn thành 113,73% kế hoạch năm
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2022 đạt 151,59 tỉ đồng, hoàn thành 137,80% kế hoạch năm.

Với kết quả trên, HĐQT đánh giá Ban tổng giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2022.

### *Đánh giá hoạt động khác*

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022, Hội đồng quản trị đã phối hợp cùng Ban điều hành triển khai các nhiệm vụ sau :

- Thực hiện việc chia cổ tức năm 2021 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ với tỉ lệ 10% bằng cổ phiếu.
- Ban hành Điều lệ công ty sửa đổi, bổ sung vào tháng 10/2022.
- Thực hiện việc đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh.
- Ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ công ty và thành lập Ban kiểm toán nội bộ.

### *Công tác quản trị điều hành*

HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành tiến hành các giải pháp kịp thời, phù hợp với những tác động của nền kinh tế. Phát triển ngành kinh doanh mới dựa trên nguồn lực có sẵn nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh và giảm thiểu rủi ro khi chỉ tập trung vào lĩnh vực truyền thống. Công ty đã hoạt động ổn định về quản lý và điều hành khách sạn, thương mại và dịch vụ. Ngành này đã đóng góp tỉ trọng tương đối lớn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2022.

## **2. Giám sát của Hội đồng quản trị với Ban điều hành**

Định kỳ hai tuần làm việc, Ban Tổng giám đốc công ty đều họp giao ban với sự tham dự của các lãnh đạo phòng ban trong công ty. Tại các cuộc họp, Ban Tổng giám đốc xem xét và đánh giá tình hình tiến độ đầu tư dự án, mức độ đạt được kế hoạch kinh doanh và các hoạt động khác của công ty.

Các thành viên Hội đồng quản trị không tham gia điều hành được cung cấp thông tin và các báo cáo về tình hình hoạt động của công ty đầy đủ và kịp thời tại các cuộc họp của HĐQT hoặc theo yêu cầu.

Trong năm, HĐQT đã giám sát, chỉ đạo hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT dựa trên các hoạt động sau:

- Thông qua báo cáo định kỳ: trong năm, Ban điều hành công ty đã tuân thủ chế độ báo cáo định kỳ hàng quý, bán niên và thường niên về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của công ty gửi HĐQT và BKS. Ngoài ra, HĐQT còn chỉ đạo công ty rà soát lại các quy chế, quy trình hoạt động nhằm tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, minh bạch và quản trị được rủi ro trong quá trình thực hiện.
- Thông qua các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT: tại các cuộc họp, HĐQT ban hành các Nghị quyết/ Quyết định liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.



- Thông qua công tác kiểm tra, giám sát: HĐQT đã phối hợp tích cực với BKS để nắm bắt các hoạt động giám sát của BKS đối với cơ chế quản trị và hoạt động của công ty.

Với kết quả hoạt động trong năm 2022, Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, công tác quản trị và kiểm soát rủi ro. Đảm bảo hoàn thành vượt mức kế hoạch về lợi nhuận do ĐHĐCĐ đề ra; đảm bảo việc quản trị và công bố thông tin minh bạch, kịp thời, chính xác và đầy đủ; duy trì chính sách nhân sự ổn định, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động. Ban điều hành đã thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao cẩn trọng, hiệu quả, trung thực và công khai theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT.

#### **IV. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc**

##### **1. Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh**

Năm 2022, nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng bị ảnh hưởng rất lớn từ kinh tế chính trị thế giới, từ các chính sách về đất đai của Nhà nước và đặc biệt là tác động của chính sách tài chính - tiền tệ đến thị trường bất động sản đã làm cho thị trường bất động sản gần như ngưng trệ hoàn toàn, tiến độ triển khai đầu tư các dự án bất động sản của các Doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty nói riêng hầu như đều bị ảnh hưởng rất nhiều.

Bên cạnh đó việc kinh doanh các sản phẩm sẵn có cũng gặp nhiều khó khăn do ngân hàng ngưng tài trợ vốn cho lĩnh vực bất động sản cũng như lãi suất ngân hàng tăng cao. Tuy nhiên, với sự cố gắng Ban điều hành Công ty cùng với CBCNV, Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông 2022 thông qua, duy trì hoạt động ổn định của Công ty trong tình hình rất khó khăn của thị trường bất động sản. Cụ thể:

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>THỰC HIỆN 2021</b>	<b>KẾ HOẠCH 2022</b>	<b>THỰC HIỆN 2022</b>	<b>% ĐẠT KẾ HOẠCH</b>	<b>% SO VỚI 2021</b>
<b><i>Doanh thu</i></b>	<b><i>718.039</i></b>	<b><i>725.000</i></b>	<b><i>824.540</i></b>	<b><i>113,73%</i></b>	<b><i>114,83%</i></b>
Kinh doanh nhà	562.610	550.000	374.313	68,06%	66,53%
Xây lắp	49.407	80.000	100.619	125,77%	203,65%
Dịch vụ, tài chính và khác	106.022	95.000	349.608	368,01%	329,75%
<b><i>Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)</i></b>	<b><i>136.068</i></b>	<b><i>110.000</i></b>	<b><i>151.585</i></b>	<b><i>137,80%</i></b>	<b><i>111,40%</i></b>

Doanh thu bất động sản được ghi nhận từ các dự án đã kinh doanh của Công ty như Terra Royal, Long Thới, Terra Flora .... Dưới tác động chung của thị trường, cơ cấu doanh thu từ mảng kinh doanh bất động sản của Công ty đã bị ảnh hưởng và chỉ chiếm 45,39% tổng doanh thu của Công ty.

Với mục tiêu từng bước giảm phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh bất động sản ngày càng khó khăn do vấn đề pháp lý, thị trường, ... Công ty đã và đang mở rộng hoạt động sang lĩnh vực khách sạn, dịch vụ, cho thuê bất động sản, ... Năm qua, hoạt động từ kinh doanh khách sạn La Vela Saigon và cho thuê các mặt bằng thương mại của Công ty đã tăng trưởng tốt, đóng góp tỉ trọng hơn 42% doanh thu trong năm 2022, trong khi năm 2021 chỉ chiếm 14%.

Hoạt động xây lắp của Công ty vẫn phát triển ổn định trong các năm qua. Công ty thi công xây dựng nhà ở tại các dự án của Công ty: KDC Long Thới, KDC 6B, KDC 13E Phong Phú và các công trình bên ngoài.

## **2. Về đầu tư dự án**

Với tình hình khó khăn về thủ tục đất đai của thị trường bất động sản nói chung và của Công ty nói riêng, các dự án của Công ty trong năm qua gần ngưng trệ. Trong năm qua, Công ty cố gắng tập trung hoàn thiện pháp lý dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Bình Dương), dự án cao ốc chung cư – văn phòng – thương mại Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai). Đồng thời tiếp tục bổ sung, thực hiện hồ sơ pháp lý các dự án dở dang như KDC 6A (huyện Bình Chánh), Khu chung cư tại dự án KDC Long Thới (Nhà Bè – Tp. HCM) theo yêu cầu của các cơ quan ban ngành ... Tuy nhiên việc giải quyết các thủ tục pháp lý tiến triển rất chậm.

## **3. Đầu tư tài chính**

Các Công ty con và công ty liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Tính đến 31/12/2022 Intresco đang đầu tư vốn vào 03 công ty con trị giá 376 tỷ đồng, Trong đó:

- Intresco góp 150 tỷ đồng vào Công ty CP Dịch vụ du lịch – thương mại - khách sạn - nhà hàng Royal (chiếm 75% vốn điều lệ) hoạt động trong lĩnh vực quản lý khách sạn, du lịch và dịch vụ nhằm quản lý và khai thác khu thương mại, dịch vụ và hoạt động của khách sạn La Vela Saigon tại dự án Terra Royal.
- Công ty cổ phần Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) hiện đang triển khai dự án KDC Sabinco (Xã Tương Bình Hiệp - Thủ Dầu Một – Bình Dương) với quy mô 19,3 ha. Intresco đã góp 192,96 tỷ đồng và nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết.
- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco: Hoạt động chính là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Intresco đã góp 34 tỷ đồng và nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết.

Ngoài ra Công ty còn góp vốn vào một công ty liên kết: 21 tỷ đồng (chiếm 36,36% vốn điều lệ) và góp vốn vào 3 đơn vị khác với tổng vốn đầu tư là 42,566 tỷ đồng.

## E. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2023

### *Mục tiêu*

- Tiếp tục đầu tư và kinh doanh căn hộ của block D1 và D2 tại dự án Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai).
- Hoàn thiện pháp lý, đầu tư và kinh doanh dự án khu dân cư tại xã Tương Bình Hiệp – Bình Dương.
- Duy trì sự ổn định và phát triển của hoạt động kinh doanh khu khách sạn, thương mại tại cao ốc Terra Royal.
- Tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai các dự án: Dự án KDC 6A – huyện Bình Chánh, Khu chung cư dự án Long thới – huyện Nhà Bè, ...

### *Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận*

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2023 (triệu đồng)
<b>I</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>700.464</b>
1	Kinh doanh nhà	144.129
2	Xây lắp	118.000
3	Dịch vụ cho thuê bất động sản	118.335
4	Dịch vụ khách sạn	320.000
<b>II</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>67.000</b>

Trong năm 2023, doanh thu chủ yếu đến từ ngành dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng thương mại. Doanh thu mảng bất động sản được ghi nhận từ các dự án đã và đang kinh doanh như dự án Terra Flora, Terra Royal ... Các dự án bất động sản khác như: Dự án Tương Bình Hiệp – Bình Dương, dự án KDC 6A – Bình Chánh, Khu chung cư dự án Long thới ... của Công ty vẫn đang trong tình trạng vướng pháp lý nên chưa thể đưa vào kinh doanh và ghi nhận doanh thu.

### *Phương hướng thực hiện*

#### *Đầu tư dự án*

- Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương): tiếp tục hoàn chỉnh các pháp lý liên quan, đầu tư hạ tầng dự án và sớm đưa vào kinh doanh.
- Dự án khu cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai: đẩy mạnh chào bán các căn hộ đã đủ điều kiện kinh doanh, tiếp tục thi công các căn hộ của các block còn lại.
- Dự án KDC Star Village (Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè): tiếp tục thi công xây dựng nhà ở cho cư dân trên dự án và đầu tư giai đoạn 2 của dự án.
- Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM): tiếp tục công tác đền bù và thực hiện các pháp lý liên quan.

### *Đầu tư tài chính*

Quản lý nguồn vốn đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, hỗ trợ nguồn lực để các công ty này triển khai nhanh các dự án và các hoạt động khác.

### *Công tác kinh doanh – Tiếp thị*

- Quảng bá và chào bán các sản phẩm nhà ở và căn hộ đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Đồng thời đẩy mạnh quảng bá các dịch vụ khách sạn và hoạt động xây lắp của công ty.
- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là các dịch vụ hậu mãi.

### *Công tác tài chính*

- Cân đối nguồn vốn từ các nguồn như Ngân hàng, nhà đầu tư và khách hàng để thi công và triển khai các dự án.
- Đa dạng và tối đa hóa các nguồn vốn phù hợp để đầu tư dự án hiệu quả nhất. Liên kết với ngân hàng hỗ trợ khách hàng vay vốn mua các sản phẩm của Công ty.

### *Công tác quản trị và quan hệ cổ đông*

- Tăng cường rà soát quy trình quản trị Công ty nhằm tăng hiệu quả hoạt động.
- Nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông, Intresco đã minh bạch hóa các thông tin và công bố đầy đủ, chính xác và kịp thời thông qua các báo cáo, thông báo trên các trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Tp. HCM, công ty, một số báo và tạp chí khác.
- Công ty đã kịp thời giải đáp các thắc mắc của các cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng.

## **F. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

### **I. Chiến lược phát triển bền vững (PTBV)**

#### ***1. Chiến lược, phương pháp tiếp cận về phát triển bền vững***

Báo cáo PTBV của Intresco được xây dựng theo tiêu chuẩn GRI của Tổ chức sáng kiến và báo cáo toàn cầu.

Công ty luôn nhất quán trong cam kết của ban lãnh đạo, đảm bảo tích hợp các yêu cầu quản trị trong từng lĩnh vực hoạt động nhằm nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh mới và góp phần kiến tạo xã hội bền vững.

Gắn kết với các mục tiêu phát triển bền vững, Intresco nhận diện và thực hiện các mục tiêu trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động phù hợp với chiến lược PTBV và hài hòa với lợi ích doanh nghiệp.

#### ***2. Cam kết phát triển bền vững***

Đại dịch Covid-19 cũng như những ảnh hưởng sâu rộng của kinh tế chính trị thế giới đã tạo ra những thách thức cho doanh nghiệp. Với khả năng thích ứng và dự phòng những rủi ro, Intresco tiếp tục khẳng định các cam kết bền vững đối với Nhân viên, Khách hàng, Cổ đông, Nhà đầu tư, Đối tác và Cộng đồng.

Phát triển kinh doanh: Trọng tâm trong giai đoạn tới, Intresco tập trung phát triển BĐS đô thị, bất động sản thương mại và du lịch. Công ty tiếp tục đầu tư và đưa ra thị trường những dự án chất lượng, phù hợp xu hướng và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Đóng góp kinh tế - xã hội: Thông qua việc đầu tư và xây dựng các dự án BĐS tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, công ty đã tạo đóng góp tích cực cho xã hội thông qua việc tạo ra việc làm trực tiếp và gián tiếp cho người lao động, góp phần đảm bảo an sinh xã hội; đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước và GDP trên địa bàn. Đào tạo, phát triển các kỹ năng cần thiết để nâng cao nguồn năng lực, đảm bảo an ninh việc làm và nâng cao giá trị người lao động.

Kiểm soát tác động môi trường: Công ty tiếp tục tăng cường quản lý nhằm kiểm soát các tác động tiêu cực đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các tài nguyên, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng.

## II. Hoạt động quản trị

### 3. Cơ cấu quản trị PTBV

#### 1.1 Tuân thủ pháp luật

- Hàng năm, công ty luôn cập nhật nội bộ các chính sách quy định của pháp luật, cụ thể:
- Rà soát, sửa đổi và bổ sung Thỏa ước lao động tập thể, Nội quy lao động phù hợp với pháp luật và tình hình thực tế tại công ty.

#### 1.2 Đạo đức và chính trực

- Thực hiện 15 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ các thành viên HĐQT, ban hành các Nghị quyết/ Quyết định kịp thời, phù hợp nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến đầu tư kinh doanh, quản trị của công ty.
- Tuân thủ đầy đủ các quy định về công bố thông tin theo quy định của Pháp luật.

### 4. Quản trị rủi ro

Rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
Kinh tế vĩ mô và thị trường	Năm 2022, nền kinh có nhiều biến động sau ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và tác động của kinh tế chính trị thế giới. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhiều lao động bị ảnh hưởng việc làm và giảm thu nhập.</li> <li>- Lãi suất tăng cao và việc tiếp cận nguồn vốn bị hạn chế.</li> </ul>	Theo dõi liên tục tình hình kinh tế xã hội và diễn biến của thị trường để điều chỉnh tiến độ đầu tư các dự án và có chính sách bán hàng phù hợp với từng đối tượng khách hàng.
Nguồn nhân lực	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nguy cơ dịch chuyển nhân sự trong thời đại cạnh tranh thu hút người tài.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Duy trì và phát triển chính sách lương thưởng cho CBCNV phù hợp với từng giai đoạn kinh doanh của công ty và tương ứng với thị trường lao động.</li> </ul>

	- Nguy cơ thiếu hụt nguồn nhân lực chất lượng cao đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty.	- Đánh giá và bổ nhiệm CBCNV đủ năng lực, phẩm chất vào vị trí cao hơn. - Cử nhân viên tham gia các lớp kỹ năng mềm, kỹ năng chuyên môn để nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.
Tài chính	Nguồn vốn huy động bị ảnh hưởng do các quy định siết chặt cho vay của các Tổ chức tín dụng	- Đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư. - Tối ưu hóa việc lập và quản lý ngân sách.
Triển khai dự án	Các rủi ro liên quan đến: chậm tiến độ dự án, chi phí vượt ngân sách, chất lượng không đạt như kỳ vọng	- Tổ chức các buổi họp/ huấn luyện để trao đổi và chia sẻ kinh nghiệm thực tế, học hỏi và cải tiến quy trình triển khai và quản lý dự án. - Vận hành quy trình quản lý chặt chẽ qua các giai đoạn.
Pháp lý	Các chính sách, pháp luật thay đổi; thiếu thông tin hướng dẫn có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động của công ty	Chủ động cập nhật và bám sát các cơ quan ban ngành, vận dụng các quy định pháp lý để thực hiện.
An toàn, sức khỏe và môi trường	Trong quá trình thi công công trình, thường xuất hiện và tồn tại các yếu tố nguy hiểm và nguy cơ tai nạn lao động gây tổn thất về người và tài sản	Tổ chức đào tạo, huấn luyện và kiểm tra về vấn đề an toàn, sức khỏe lao động để tăng cường ý thức ngăn ngừa và bảo vệ tai nạn lao động ở công trường.

### III. Tác động kinh tế - xã hội

- *Hiệu quả hoạt động kinh tế - xã hội*

- Năm 2022, hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng rất lớn từ hậu dịch bệnh Covid-19, các sự kiện kinh tế xã hội và các chính sách tài chính tiền tệ. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến mảng kinh doanh bất động sản của công ty. Mặc dù vậy, công ty đã từng bước đa dạng hóa ngành nghề và giảm phụ thuộc vào một ngành kinh doanh chính, nên năm qua kết quả doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của cổ đông công ty mẹ đã hoàn thành vượt mức kế hoạch đề ra. Doanh thu đạt 818,78 tỉ đồng, hoàn thành 112,94% kế hoạch và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ là 151,59 tỉ đồng, đạt 137,88% kế hoạch năm.

- *Đội ngũ lao động*

- Dưới tác động dây chuyền về nhiều mặt, năm qua nhiều doanh nghiệp đã giảm số lượng người lao động, cắt giảm thu nhập hoặc ngừng hoạt động. Trong bối cảnh đó,

công ty đã nỗ lực tạo việc làm và nguồn thu nhập để công ty không cắt giảm nhân sự và giảm thu nhập của người lao động.

- Công ty vẫn duy trì đầy đủ quyền lợi của người lao động theo quy định của pháp luật và theo thỏa ước lao động tập thể đã cam kết.
- Công ty tặng quà cho con CBCNV vào các dịp lễ Quốc tế thiếu nhi, Trung thu và đạt thành tích học tập tốt. Hằng năm, con cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn học giỏi sẽ được trao tặng học bổng.
- Công ty luôn chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của công ty. Trong năm 2023, công ty tiếp tục xây dựng đội ngũ nhân sự nắm vững về kiến thức và chuyên môn để đồng hành cùng sự phát triển của công ty.

#### **IV. Tác động môi trường**

Quản lý và kiểm soát các tác động của môi trường trong hoạt động xây dựng là yếu tố luôn được Công ty đặt lên hàng đầu, bên cạnh chất lượng dự án và an toàn lao động công trình.

Trong quá trình thi công và vận hành, công ty cam kết đảm bảo và tuân thủ các chỉ tiêu bảo vệ môi trường. Công ty áp dụng các giải pháp quản lý và kỹ thuật trong xây dựng nhằm giảm thiểu những tác động lên môi trường. Áp dụng các sáng kiến trong quá trình sử dụng năng lượng và tài nguyên.

Các biện pháp sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường:

- Phổ biến các chính sách môi trường đến từng CBCNV tại công ty và công trường.
- Xác định vai trò và trách nhiệm các bên trong quản lý môi trường tại các dự án.

### **G. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN**

*(File đính kèm)*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**CHỦ TỊCH HĐQT CÔNG TY**



**NGUYỄN MÃNH**

# **Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 56

---

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") Số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định Số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng, sản phẩm giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 18, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên độc lập	
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Ông Âu Chí Nhân	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:   


Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 11658750/22988488-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.


Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
ERNST & YOUNG  
VIỆT NAM  
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Như Quỳnh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 3040-2019-004-1



Ngô Trần Quang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 5629-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.175.505.419.566</b>	<b>2.266.842.737.280</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>110.771.473.977</b>	<b>65.109.455.915</b>
111	1. Tiền		83.771.473.977	65.109.455.915
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>334.040.988.394</b>	<b>454.475.440.817</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	137.952.413.783	132.944.678.821
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	125.180.862.418	184.866.062.478
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	32	-	33.400.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	89.880.543.451	106.351.280.976
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.972.831.258)	(3.086.581.458)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.715.706.176.718</b>	<b>1.738.095.492.365</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.728.342.271.055	1.751.989.950.338
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.636.094.337)	(13.894.457.973)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.986.780.477</b>	<b>9.162.348.183</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	4.345.875.167	2.052.005.084
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	10.640.905.310	7.110.343.099

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.999.671.671.031</b>	<b>1.938.210.789.204</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>11.893.000.000</b>	<b>12.073.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	14.554.060.000	14.734.060.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.243.573.707.401</b>	<b>1.136.138.919.979</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	778.359.960.629	666.431.165.257
222	Nguyên giá		880.562.928.953	729.841.034.412
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(102.202.968.324)	(63.409.869.155)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	465.213.746.772	469.707.754.722
228	Nguyên giá		477.331.651.645	476.839.972.410
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.117.904.873)	(7.132.217.688)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>633.036.249.364</b>	<b>646.405.819.223</b>
231	1. Nguyên giá		708.384.048.710	705.338.108.519
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(75.347.799.346)	(58.932.289.296)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		-	<b>41.517.834.162</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	-	41.517.834.162
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>62.654.171.591</b>	<b>61.673.140.794</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		21.687.671.591	18.106.640.794
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.566.500.000	42.566.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.100.000.000)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.500.000.000	1.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>48.514.542.675</b>	<b>40.402.075.046</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	34.209.702.912	22.738.743.959
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	14.304.839.763	17.663.331.087
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.175.177.090.597</b>	<b>4.205.053.526.484</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.952.859.191.703</b>	<b>2.133.572.028.243</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.589.024.786.484</b>	<b>1.783.263.780.732</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	139.094.013.383	135.213.868.606
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	236.294.445.429	403.262.715.983
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	53.275.156.416	48.803.995.667
314	4. Phải trả người lao động		17.009.690.496	6.550.392.186
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	237.774.508.597	296.562.711.629
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	246.105.172
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	398.312.037.876	333.034.076.482
320	8. Vay ngắn hạn	22	491.338.813.727	545.037.442.521
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		541.799.597	1.037.802.686
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	15.384.320.963	13.514.669.800
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>363.834.405.219</b>	<b>350.308.247.511</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	147.762.257.569	149.015.465.569
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	24.749.588.414	25.928.859.540
338	4. Vay dài hạn	22	183.477.255.334	167.511.523.500
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.383.031.364	2.390.126.364
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.222.317.898.894</b>	<b>2.071.481.498.241</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.222.317.898.894</b>	<b>2.071.481.498.241</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	24.1	963.754.090.000	876.544.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		963.754.090.000	876.544.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	24.1	4.502.976.820	4.502.976.820
415	4. Cổ phiếu quỹ	24.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	90.898.033.248	84.094.655.341
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	267.845.817.505	215.036.358.689
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		116.260.796.246	78.968.800.541
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		151.585.021.259	136.067.558.148
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.5	156.458.972.108	152.445.228.178
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.175.177.090.597</b>	<b>4.205.053.526.484</b>

Hà Thu Hương  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	816.645.123.099	723.956.465.138
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(732.048.791)	(5.916.972.600)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	815.913.074.308	718.039.492.538
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(472.074.912.174)	(450.591.146.928)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		343.838.162.134	267.448.345.610
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	2.139.513.695	1.850.426.530
22	7. Chi phí tài chính	27	(49.834.592.188)	(48.737.062.974)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(46.006.200.089)	(57.654.903.394)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	(2.418.969.203)	(175.783.831)
25	9. Chi phí bán hàng	28	(9.011.243.983)	(9.386.899.219)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(75.158.405.474)	(68.858.090.408)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		209.554.464.981	142.140.935.708
31	12. Thu nhập khác	29	6.487.625.536	37.485.069.346
32	13. Chi phí khác	29	(5.905.747.863)	(3.439.103.986)
40	14. Lợi nhuận khác	29	581.877.673	34.045.965.360
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		210.136.342.654	176.186.901.068
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(49.846.077.278)	(34.210.058.047)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	(4.691.500.187)	(3.451.042.473)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		155.598.765.189	138.525.800.548
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		151.585.021.259	136.067.558.148
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.5	4.013.743.930	2.458.242.400
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	1.580	1.390
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	1.580	1.390

Hà Thu Hương  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>210.136.342.654</b>	<b>176.186.901.068</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	60.194.296.404	43.114.498.474
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		17.224.788.075	(8.556.028.597)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.716.573.427)	(1.648.824.466)
06	Chi phí lãi vay	27	46.006.200.089	57.654.903.394
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>327.845.053.795</b>	<b>266.751.449.873</b>
09	Giảm các khoản phải thu		57.535.017.037	22.761.810.099
10	Giảm hàng tồn kho		23.647.679.283	163.756.183.646
11	Giảm các khoản phải trả		(135.847.246.676)	(135.149.513.616)
12	(Tặng) giảm chi phí trả trước		(13.764.829.036)	5.130.833.241
14	Tiền lãi vay đã trả		(65.327.962.357)	(104.853.401.276)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(32.072.393.772)	(41.270.114.340)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(851.700.000)	(2.162.619.500)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>161.163.618.274</b>	<b>174.964.628.127</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(112.791.436.687)	(67.404.085.309)
23	Tiền chi mua trái phiếu		(500.000.000)	(500.000.000)
24	Tiền thu từ cho vay		33.400.000.000	13.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		2.135.542.630	1.824.608.297
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(77.755.894.057)</b>	<b>(53.079.477.012)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	22	563.047.672.405	321.938.068.863
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(600.780.569.365)	(421.373.099.444)
36	Tiền trả cổ tức	24.2	(12.809.195)	(79.664.345)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(37.745.706.155)</b>	<b>(99.514.694.926)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		45.662.018.062	22.370.456.189
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		65.109.455.915	42.738.999.726
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	5	110.771.473.977	65.109.455.915



Hà Thu Hương  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNĐKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 18, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có ba công ty con trực tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty:

### ▶ Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 85%).

### ▶ Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (“Royal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 83 Đường Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 75%).

### ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của SGBD tại Số 179 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 64,32%).

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 582 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 487 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho – hàng hóa bất động sản**

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu hao do thời gian sử dụng là lâu dài, ngoài trừ quyền sử dụng đất tại số 81A-B, 83 và 103 đường Lý Chính Thắng, số 278A và 280 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3 được khấu hao với thời hạn 50 năm từ ngày 08 tháng 10 năm 2016 đến ngày 8 tháng 10 năm 2066.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	7 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	50 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và nhà	25 - 50 năm
------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.13 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### 3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.15 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

##### *Doanh thu cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

*Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng và các khoản giảm trừ trực tiếp doanh thu*

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng là số tiền thuần thắng/ thua từ các hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng, trừ đi các điều chỉnh giảm.

Giải thưởng cố định của trò chơi có thưởng ("Jackpot"), ngoài số tiền gia tăng của giải thưởng tích lũy lũy tiến ("Progressive jackpot"), được ghi nhận tại thời điểm người chơi thắng. Công ty ghi nhận số tiền gia tăng của giải thưởng tích lũy lũy tiến khi máy có giải thưởng tích lũy lũy tiến được chơi, và khi giải thưởng tích lũy lũy tiến tăng lên, vào khoản giảm trừ trực tiếp của doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

#### 3.16 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế :

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Nhóm công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

**3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ**

**Thành lập công ty Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch**

Trong năm 2022, Nhóm Công ty đã góp 40% vốn cổ phần để thành lập Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch ("World Travel"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 0317214804, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 3 năm 2022 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của World Travel tại Số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của World Travel là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ gián tiếp 45% phần vốn chủ sở hữu trong World Travel.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.724.856.954	1.144.218.447
Tiền gửi ngân hàng	82.046.617.023	63.965.237.468
Các khoản tương đương tiền (*)	27.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.771.473.977</b>	<b>65.109.455.915</b>

(\*) Số cuối năm thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất 6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng khác	132.535.572.740	128.843.447.778
<i>Khách hàng Dự án Long Thới</i>	59.621.612.409	59.541.543.808
<i>Khách hàng Dự án Terra Royal</i>	53.240.919.934	47.937.913.160
<i>Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải</i>	7.319.414.000	7.319.414.000
<i>Khách hàng Dự án 6B</i>	6.878.710.215	3.687.556.972
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	5.474.916.182	9.041.409.838
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.416.841.043	5.416.841.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.952.413.783</b>	<b>132.944.678.821</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(733.384.000)
<b>GIA TRỊ THUẦN</b>	<b>132.095.439.983</b>	<b>132.211.294.821</b>

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	122.953.346.568	116.912.342.960
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	10.445.315.400	7.748.769.672
Phải thu từ dịch vụ cho thuê	3.820.367.815	7.550.182.189
Phải thu từ hoạt động khác	733.384.000	733.384.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.952.413.783</b>	<b>132.944.678.821</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.856.973.800)	(733.384.000)
<b>GIA TRỊ THUẦN</b>	<b>132.095.439.983</b>	<b>132.211.294.821</b>

(\*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5%-10% số tiền còn lại trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (i)	59.621.612.409	59.541.543.808
Dự án Terra Royal (i)	48.792.076.499	44.842.480.520
Dự án 6B	6.878.710.215	7.788.788.015
Dự án Nhơn Trạch (i)	2.923.434.028	-
Cao ốc Thịnh Vương (i)	1.742.753.000	1.742.753.000
Dự án Phong Phú (i)	1.685.642.800	1.687.660.000
Cao ốc An Khang (i)	1.309.117.617	1.309.117.617
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.953.346.568</b>	<b>116.912.342.960</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG (tiếp theo)**

Chi tiết tình hình tăng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu kỳ	733.384.000	733.384.000
Dự phòng trích lập trong năm	5.123.589.800	-
Số cuối kỳ	<u>5.856.973.800</u>	<u>733.384.000</u>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	76.320.562.584	138.171.166.728
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Khang Phát</i>	19.378.630.000	19.378.630.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông</i>	12.927.603.431	12.927.603.431
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương</i>	12.280.000.000	-
<i>Interblock Asia Pacific Pty., Limited</i>	897.442.057	31.229.303.920
<i>RGB (Macau) Limited</i>	-	35.890.645.363
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	30.836.887.096	38.744.984.014
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	48.860.299.834	46.694.895.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.180.862.418</u></b>	<b><u>184.866.062.478</u></b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>89.880.543.451</b>	<b>106.351.280.976</b>
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	62.034.542.916	61.384.433.843
Ứng trước cho nhân viên	17.903.943.990	14.467.965.805
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	-	12.205.585.534
Khác	9.942.056.545	18.293.295.794
<b>Dài hạn</b>	<b>14.554.060.000</b>	<b>14.734.060.000</b>
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000	12.073.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Hải - Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>104.434.603.451</u></b>	<b><u>121.085.340.976</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(13.115.857.458)	(2.353.197.458)
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>88.657.685.993</u></b>	<b><u>116.071.083.518</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC** (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng dự phòng phải thu khác khó đòi:

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Số đầu kỳ	5.014.257.458	5.014.257.458
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	<u>10.762.660.000</u>	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>15.776.917.458</u>	<u>5.014.257.458</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng dở dang cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp (i)	544.962.118.270	-	487.478.211.704	-	
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè (ii)	496.137.901.262	-	516.353.301.151	-	
Dự án Terra Flora	245.284.210.505	-	210.149.632.894	-	
Dự án 6A	132.326.955.020	-	132.220.634.925	-	
Lô 5, 6 & 8 - Dự án 6B	79.161.037.968	-	68.556.824.108	-	
Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức (iv)	49.127.016.554	-	77.610.985.569	-	
Dự án Terra Royal (iii)	96.439.404.463	-	176.373.647.543	-	
Dự án Cửa Lấp - Bà Rịa	40.443.325.331	-	40.443.325.331	-	
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-	
Các dự án khác	31.724.680.083	(12.636.094.337)	30.067.765.514	(13.894.457.973)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.728.342.271.055</b>	<b>(12.636.094.337)</b>	<b>1.751.989.950.338</b>	<b>(13.894.457.973)</b>	

- (i) Quyền sử dụng đất và các quyền, lợi ích phát sinh trong tương lai từ Dự án Khu nhà ở thương mại, dịch vụ Sabinco - Tương Bình Hiệp, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2).
- (ii) Một số quyền sử dụng đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).
- (iii) Quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2).
- (iv) Quyền sử dụng tại Dự án Long Phước, Thành phố Thủ Đức đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.345.875.167</b>	<b>2.052.005.084</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	540.047.328	1.342.732.720
Khác	3.805.827.839	709.272.364
<b>Dài hạn</b>	<b>34.209.702.912</b>	<b>22.738.743.959</b>
Công cụ, dụng cụ	21.762.268.503	18.413.773.292
Nội thất văn phòng	11.659.930.591	4.126.419.770
Khác	787.503.818	198.550.897
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.555.578.079</u></b>	<b><u>24.790.749.043</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

VND

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc (*) (Trình bày lại)</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm <i>(Trình bày lại)</i>	665.499.981.927	43.794.541.136	11.191.216.457	9.355.294.892	729.841.034.412
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	31.100.999.117	9.979.555.245	-	-	41.080.554.362
Mua mới trong năm	2.127.765.053	98.185.355.382	6.884.645.083	2.443.574.661	109.641.340.179
Số cuối năm	<u>698.728.746.097</u>	<u>151.959.451.763</u>	<u>18.075.861.540</u>	<u>11.798.869.553</u>	<u>880.562.928.953</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	5.647.970.448	5.745.373.679	1.630.558.180	17.304.715.487
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	38.195.976.139	16.173.477.188	6.436.436.795	2.603.979.033	63.409.869.155
Khấu hao trong năm	18.529.615.921	18.253.025.885	1.017.367.317	993.090.046	38.793.099.169
Số cuối năm	<u>56.725.592.060</u>	<u>34.426.503.073</u>	<u>7.453.804.112</u>	<u>3.597.069.079</u>	<u>102.202.968.324</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm <i>(Trình bày lại)</i>	<u>627.304.005.788</u>	<u>27.621.063.948</u>	<u>4.754.779.662</u>	<u>6.751.315.859</u>	<u>666.431.165.257</u>
Số cuối năm	<u>642.003.154.037</u>	<u>117.532.948.690</u>	<u>10.622.057.428</u>	<u>8.201.800.474</u>	<u>778.359.960.629</u>

(\*) Tài sản và lợi ích từ Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	475.211.073.410	1.628.899.000	476.839.972.410
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	265.250.000	265.250.000
Mua mới	86.429.235	140.000.000	226.429.235
Số cuối năm	<u>475.297.502.645</u>	<u>2.034.149.000</u>	<u>477.331.651.645</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	6.760.324.739	371.892.949	7.132.217.688
Hao mòn trong năm	4.730.218.372	255.468.813	4.985.687.185
Số cuối năm	<u>11.490.543.111</u>	<u>627.361.762</u>	<u>12.117.904.873</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>468.450.748.671</u>	<u>1.257.006.051</u>	<u>469.707.754.722</u>
Số cuối năm	<u>463.806.959.534</u>	<u>1.406.787.238</u>	<u>465.213.746.772</u>

(\*) Quyền sử dụng đất tại Số 106, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 16, Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị ghi sổ lần lượt là 205.435.476.570 VND; 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).

Quyền sử dụng đất tại Khách sạn Lavela Saigon tại dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2).

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Đất và nhà (*) (Trình bày lại)</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm (Trình bày lại)	705.338.108.519
Mua mới trong năm	3.045.940.191
Số cuối năm	<u>708.384.048.710</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	58.932.289.296
Khấu hao trong năm	16.415.510.050
Số cuối năm	<u>75.347.799.346</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm (Trình bày lại)	<u>646.405.819.223</u>
Số cuối năm	<u>633.036.249.364</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa vào giá thị trường và tình hình tỷ lệ cho thuê hiện tại, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

(\*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1 và 22.2).

Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1).

Quyền sử dụng đất, tài sản và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.2).

**Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 25.1)	42.561.773.757	36.972.594.955
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (Thuyết minh số 26)	(16.415.510.050)	(40.878.171.987)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>26.146.263.707</b>	<b>(3.905.577.032)</b>

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nội thất khu vực kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng	-	20.367.179.692
Thiết bị phục vụ khu vực kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng	-	15.289.026.660
Khác	-	5.861.627.810
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>41.517.834.162</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	21.687.671.591	18.106.640.794
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	42.566.500.000	42.566.500.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	1.500.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.754.171.591</b>	<b>61.673.140.794</b>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(3.100.000.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>62.654.171.591</b>	<b>61.673.140.794</b>

(\*) Đây là khoản đầu tư vào 1.500 trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam phát hành, đến hạn vào ngày 24 tháng 9 năm 2026 và hưởng lãi suất 8,1%/năm.

**15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	Số cuối năm và số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	%	%
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36
Công ty Cổ phần Thương mại Thế giới Du lịch ("World Travel")	34,5	45

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm	21.000.000.000
Tăng trong năm	6.000.000.000
Số cuối năm	27.000.000.000
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(2.893.359.206)
Lỗ chia về từ công ty liên kết	(2.418.969.203)
Số cuối năm	(5.312.328.409)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	18.106.640.794
Số cuối năm	21.687.671.591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**15.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

	Số cuối năm					Số đầu năm				
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,31	34.000.000.000	-	34.000.000.000	2.125.000	5,31
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	(3.100.000.000)	-	310.000	1,61	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.566.500.000</b>	<b>(3.100.000.000)</b>	<b>39.466.500.000</b>			<b>42.566.500.000</b>	<b>-</b>	<b>42.566.500.000</b>		

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 27)	46.006.200.089	57.654.903.394
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	43.679.406.232	62.560.811.347
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.685.606.321</b>	<b>120.215.714.741</b>

**17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đối tượng khác	138.692.068.524	135.213.868.606
<i>Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ và Thương mại Ân Long</i>	32.008.306.520	17.480.893.300
<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Phú Sương</i>	15.709.237.840	15.673.597.840
<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Phú Bảo</i>	12.735.380.328	12.935.380.328
<i>Công ty Cổ phần IBS</i>	3.034.452.806	4.146.952.314
<i>Công ty TNHH Thương mại Kỹ Thuật Điện Nguyễn Khang</i>	404.880.568	13.748.118.410
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	74.799.810.462	71.228.926.414
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	401.944.859	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>139.094.013.383</b>	<b>135.213.868.606</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền các dự án của Nhóm Công ty như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>236.294.445.429</b>	<b>403.262.715.983</b>
Dự án Terra Royal	115.692.571.590	215.387.807.137
Dự án Long Phước	68.379.750.000	88.250.000.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	24.536.367.492	24.557.378.600
Dự án Terra Flora	2.041.271.042	18.247.832.946
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	-	35.872.371.924
Các dự án khác	25.644.485.305	215.387.807.137
<b>Dài hạn</b>	<b>147.762.257.569</b>	<b>149.015.465.569</b>
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6 & 8 - Dự án 6B	23.234.810.700	24.488.018.700
Dự án Bình Trưng Đông - Thành phố Thủ Đức	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	6.395.239.869	6.395.239.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.056.702.998</b>	<b>552.278.181.552</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	294.986.836.015	457.815.181.552
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	89.069.866.983	94.463.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.920.804.442	40.916.462.766	(32.072.393.772)	42.764.873.436
Thuế giá trị gia tăng	11.886.844.762	93.349.637.477	(98.025.861.186)	7.210.621.053
Thuế thu nhập cá nhân	1.780.592.263	7.111.933.621	(7.229.817.387)	1.662.708.497
Thuế khác	1.215.754.200	50.812.216.165	(50.391.016.935)	1.636.953.430
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.803.995.667</b>	<b>192.190.250.029</b>	<b>(187.719.089.280)</b>	<b>53.275.156.416</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	7.110.343.099	79.915.929.900	(76.385.367.689)	10.640.905.310

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	(Trình bày lại)	
Chi phí xây dựng	203.324.571.052	218.373.680.482
Chi phí lãi đặt cọc dự án Sabinco	29.892.505.080	17.343.805.150
Chi phí lãi vay	2.118.206.117	21.439.968.385
Phạt chậm thanh toán	-	37.393.371.151
Khác	2.439.226.348	2.011.886.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.774.508.597</b>	<b>296.562.711.629</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	236.897.667.043	295.815.071.804
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	876.841.554	747.639.825

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>398.312.037.876</b>	<b>333.034.076.482</b>
Nhận đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	215.792.307.729	174.051.657.744
Nhận đặt cọc cho tiền đất từ Dự án Sabinco (**)	126.830.311.000	114.286.061.000
Kinh phí bảo trì Dự án Terra Royal	33.206.158.393	30.416.134.438
Nhận đặt cọc	11.331.288.000	4.153.788.000
Cổ tức phải trả	3.639.866.255	5.028.264.763
Khác	7.512.106.499	5.098.170.537
<b>Dài hạn</b>	<b>24.749.588.414</b>	<b>25.928.859.540</b>
Nhận đặt cọc Hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	11.152.000.000	25.928.859.540
Nhận đặt cọc từ bên khác	13.597.588.414	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>423.061.626.290</u></b>	<b><u>358.962.936.022</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>226.594.129.174</i>	<i>174.051.657.744</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>196.467.497.116</i>	<i>184.911.278.278</i>

(\*) Đặt cọc và góp vốn cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 11 năm 2019 với Công ty TNHH Charlione Việt Nam ("Charlieone") với số tiền là 241.260.000.002 VND để hợp tác vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài ở Khách sạn La Vela Saigon ("CharlieOne Club"). Lợi nhuận sau thuế từ việc kinh doanh sẽ được phân chia cho Nhóm Công ty và Charlieone theo tỷ lệ tương ứng là 25% và 75%, và Công ty sẽ nhận tạm ứng số tiền đảm bảo hàng tháng là 40.000 USD sau ngày khai trương thực tế.

(\*\*) Trong các khoản đặt cọc tiền đất của Dự án Sabinco có một khoản đặt cọc từ Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn ("Địa Ốc Chợ Lớn") với số tiền là 98.270.861.000 VND theo hợp đồng đặt cọc số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27 tháng 7 năm 2020, để mua 46 căn nhà phố của Dự án Sabinco. Theo thỏa thuận, Địa Ốc Chợ Lớn có quyền không mua và nhận lại tiền đặt cọc cùng với tiền lãi tương ứng theo lãi suất 13%/năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Số cuối năm
					VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>545.037.442.521</b>	<b>344.926.672.405</b>	<b>(600.780.569.365)</b>	<b>202.155.268.166</b>	<b>491.338.813.727</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	365.875.919.021	276.926.672.405	(424.210.712.536)	-	218.591.878.890
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 22.2)	127.461.523.500	-	(138.069.856.829)	200.628.190.166	190.019.856.837
Vay cá nhân (Thuyết minh số 22.3)	8.000.000.000	-	-	-	8.000.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.4 và 32)	43.700.000.000	68.000.000.000	(38.500.000.000)	-	73.200.000.000
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 22.5 và 32)	-	-	-	1.527.078.000	1.527.078.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>167.511.523.500</b>	<b>218.121.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(202.155.268.166)</b>	<b>183.477.255.334</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	167.511.523.500	150.950.000.000	-	(200.628.190.166)	117.833.333.334
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.5 và 32)	-	67.171.000.000	-	(1.527.078.000)	65.643.922.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>712.548.966.021</b>	<b>563.047.672.405</b>	<b>(600.780.569.365)</b>	<b>-</b>	<b>674.816.069.061</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng:**

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2021/93512/HDTD ngày 25 tháng 11 năm 2021	104.871.240.409	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2023 đến ngày 24 tháng 11 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	6,8 - 9,8	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m2 tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 9</i> )  Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 13</i> )  Quyền sử dụng đất tại The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 9</i> )
Hợp đồng vay số 01/2020/11884944/H ĐTD	7.964.638.481	Ngày 22 tháng 9 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	7,9 - 9,0	Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A, KDC Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty</i> )  Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty</i> )

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng:** (tiếp theo)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số HDTD5002020184 ngày 10 tháng 8 năm 2022	55.756.000.000	Từ ngày 22 tháng 8 năm 2023 đến ngày 28 tháng 9 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,8	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11 và 12)  Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khối A và B, Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6360-LAV-202100556 ngày 22 tháng 12 năm 2021	50.000.000.000	Từ ngày 22 tháng 9 năm 2023 đến ngày 20 tháng 12 năm 2023	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,5 - 10	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)  Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13)  Quyền sử dụng tại thửa đất số 347, 355 tờ bản đồ số 76 và thửa đất số 442, 444 tờ bản đồ số 64 Ấp 4, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>218.591.878.890</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng:**

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 15893/20MN/HDTD ngày 20 tháng 7 năm 2020	140.686.523.504	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2023 đến ngày 24 tháng 7 năm 2023	Phát triển dự án Sabinco	12	19.296.000 cổ phần của SGBD sở hữu bởi Công ty Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại dự án Sabinco (Thuyết minh số 9)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2022/93512/HĐTDTDH ngày 1 tháng 11 năm 2022	130.500.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2027	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10,7	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m2 tại Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất và các tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 13) Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m2 tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9) Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal (Thuyết minh số 11, 12 và 13) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12 và 13)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY** (tiếp theo)

**22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng:** (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------	----------------	--------------	-------------------	-------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam** (tiếp theo)

Hợp đồng vay số 01/2020/11884944/ HDTD ngày 22 tháng 9 năm 2020	36.666.666.667	Từ ngày 22 tháng 9 năm 2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2025	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	Nhà đất tại địa chỉ số 213 và 215, đường 9A, KDC Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)  Nhà đất tại địa chỉ số 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài sản riêng của Tổng Giám đốc bảo lãnh cho khoản vay của Công ty)
--	----------------	--	---	----	---

**TỔNG CỘNG** **307.853.190.171**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	190.019.856.837
Vay dài hạn	117.833.333.334

**22.3 Vay ngắn hạn cá nhân:**

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------	----------------	--------------	-------------------	-------------------

**Bà Nguyễn Thị Thanh**

Hợp đồng vay số 24/2021/HĐVV ngày 5 tháng 1 năm 2021	<u>8.000.000.000</u>	Ngày 15 tháng 2 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp
--	----------------------	-----------------------------	----------------------	----	----------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY** (tiếp theo)

**22.4 Vay ngắn hạn từ bên liên quan** (Thuyết minh số 32):

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai</b>					
Hợp đồng số 01/2021/HĐGTKD/TL-RY	65.000.000.000	Ngày 15 tháng 2 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	14,77	Tin chấp
<b>Bà Lê Thị Trâm Anh</b>					
Hợp đồng vay số 1080/ĐTKDN ngày 10 tháng 10 năm 2019	7.700.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	10	Tin chấp
<b>Bà Lê Thị Trâm Anh</b>					
Hợp đồng vay số 02/HĐVV/ROYAL-WT	500.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	Bổ sung vốn lưu động	5.4	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>73.200.000.000</u></b>				



## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.5 Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32):

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Bà Lê Thị Trâm Anh</b>					
Hợp đồng vay số 02/HDVV-2022	46.450.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2057	Bổ sung vốn lưu động	10.5	Tin chấp
<b>Ông Trương Minh Đạt</b>					
Hợp đồng vay số 01/HDVV-2022	20.721.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2042	Bổ sung vốn lưu động	10.5	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.171.000.000</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.527.078.000				
Vay dài hạn	65.643.922.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Số đầu năm	13.514.669.800	8.302.026.198
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay (Thuyết minh số 24.1)	2.721.351.163	7.375.263.102
Sử dụng trong năm	<u>(851.700.000)</u>	<u>(2.162.619.500)</u>
Số cuối năm	<u>15.384.320.963</u>	<u>13.514.669.800</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

							VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	797.262.940.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	75.506.408.855	2.987.605.855	178.776.930.662	1.793.391.894.585
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	79.281.330.000	-	-	-	-	(80.781.330.000)	(1.500.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	136.067.558.148	136.067.558.148
Trích lập quỹ	-	-	-	8.588.246.486	1.515.370.965	(10.103.617.451)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.375.263.102)	(7.375.263.102)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(1.547.919.568)	(1.547.919.568)
Số cuối năm	<u>876.544.270.000</u>	<u>748.683.126.824</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>84.094.655.341</u>	<u>4.502.976.820</u>	<u>215.036.358.689</u>	<u>1.919.036.270.063</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	84.094.655.341	4.502.976.820	215.036.358.689	1.919.036.270.063
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (**)	87.209.820.000	-	-	-	-	(87.209.820.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	151.585.021.259	151.585.021.259
Trích lập quỹ (*)	-	-	-	6.803.377.907	-	(6.803.377.907)	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(2.721.351.163)	(2.721.351.163)
Thù lao HĐQT (*)	-	-	-	-	-	(2.041.013.373)	(2.041.013.373)
Số cuối năm	<u>963.754.090.000</u>	<u>748.683.126.824</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>90.898.033.248</u>	<u>4.502.976.820</u>	<u>267.845.817.505</u>	<u>2.065.858.926.786</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

(\*) Việc phân phối các quỹ và thù lao HĐQT được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên năm 2021 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/QĐ-HĐQT ngày 3 tháng 8 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 8.720.982 cổ phiếu để trả cổ tức tại mức 10% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu của Công ty.

**24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	876.544.270.000	797.262.940.000
Phát hành cổ phiếu mới	87.209.820.000	79.281.330.000
Số cuối năm	963.754.090.000	876.544.270.000
Cổ tức công bố	87.214.067.000	80.781.330.000
Cổ tức đã trả bằng tiền	12.809.195	79.664.345
Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu	87.209.820.000	79.281.330.000

**24.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	96.375.409	963.754.090.000	87.654.427	876.544.270.000
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	96.375.409	963.754.090.000	87.654.427	876.544.270.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	95.935.049	953.928.972.389	87.214.067	866.719.152.389

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty được quyền hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	151.585.021.259	136.067.558.148
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(2.721.351.163)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	151.585.021.259	133.346.206.985
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân (cổ phiếu) (*)	95.935.049	95.935.049
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.580	1.390
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.580	1.390

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất này để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất năm trước để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 10%/cổ phiếu đã thực hiện trong năm 2021.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

VND

	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con			Tổng cộng
	IC	SGBD	Royal	
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	163.040.000.000
Quỹ đầu tư và phát triển	675.446.523	-	-	675.446.523
Vốn khác của chủ sở hữu	675.446.523	-	-	675.446.523
Lợi nhuận (lỗ) lũy kế	5.270.434.313	(17.575.561.053)	4.373.205.802	(7.931.920.938)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.621.327.359</b>	<b>89.464.438.947</b>	<b>54.373.205.802</b>	<b>156.458.972.108</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Phần lợi nhuận (lỗ) trong năm	9.064.422.645	(11.835.177.818)	6.784.499.103	4.013.743.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b>816.645.123.099</b>	<b>723.956.465.138</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	374.313.384.686	562.609.690.687
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	248.888.678.386	63.824.407.729
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	100.618.710.864	49.407.171.766
<i>Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng</i>	16.766.961.616	-
<i>Doanh thu cho thuê</i>	42.561.773.757	36.972.594.955
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	33.495.613.790	11.142.600.001
<b>Trừ</b>	<b>(732.048.791)</b>	<b>(5.916.972.600)</b>
Chiết khấu thương mại	(732.048.791)	(5.916.972.600)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>815.913.074.308</b>	<b>718.039.492.538</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	374.313.384.686	562.609.690.687
<i>Doanh thu dịch vụ khách sạn</i>	248.156.629.595	57.907.435.129
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	100.618.710.864	49.407.171.766
<i>Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng</i>	16.766.961.616	-
<i>Doanh thu cho thuê (Thuyết minh số 13)</i>	42.561.773.757	36.972.594.955
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	33.495.613.790	562.609.690.687

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập tiền lãi	1.793.805.535	1.824.608.297
Cổ tức nhận được	341.737.095	-
Khác	3.971.065	25.818.233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.139.513.695</b>	<b>1.850.426.530</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bất động sản	174.038.998.455	299.573.361.360
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn	166.125.993.880	58.525.972.728
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	68.841.121.807	47.236.236.234
Giá vốn dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	13.166.007.407	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê (Thuyết minh số 13)	16.415.510.050	40.878.171.987
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	33.487.280.575	4.377.404.619
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>472.074.912.174</b>	<b>450.591.146.928</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	46.006.200.089	57.654.903.394
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính	3.100.000.000	(8.925.000.000)
Khác	728.392.099	7.159.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.834.592.188</u></b>	<b><u>48.737.062.974</u></b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>9.011.243.983</b>	<b>9.386.899.219</b>
Chi phí tiếp thị	3.653.851.819	-
Chi phí lương nhân viên	2.993.201.511	-
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.885.262.170	7.372.544.293
Chi phí khác	478.928.483	2.014.354.926
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>75.158.405.474</b>	<b>68.858.090.408</b>
Chi phí lương nhân viên	28.974.625.795	33.109.598.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.997.798.722	19.525.618.709
Dự phòng phải thu khó đòi	15.886.249.800	2.288.855.413
Chi phí khấu hao	3.660.465.746	3.483.028.734
Chi phí khác	7.639.265.411	10.450.988.755
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>84.169.649.457</u></b>	<b><u>78.244.989.627</u></b>

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.487.625.536</b>	<b>37.485.069.346</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	4.544.551.607	5.244.163.843
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.906.696.987	917.736.099
Bồi thường dự án Bình Trưng Đông	-	25.690.859.782
Thu nhập khác	36.376.942	5.632.309.622
<b>Chi phí khác</b>	<b>(5.905.747.863)</b>	<b>(3.439.103.986)</b>
Thu bổ sung và phạt chậm nộp thuế	(4.311.711.092)	(18.466.290)
Chi phí khác	(1.594.036.771)	(3.420.637.696)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>581.877.673</u></b>	<b><u>34.045.965.360</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	176.365.207.643	83.662.977.838
Chi phí phát triển dự án bất động sản	174.038.998.455	299.573.361.360
Chi phí nguyên vật liệu	67.678.537.788	19.725.840.883
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	60.194.296.404	43.114.498.474
Chi phí lương nhân viên	51.652.467.043	42.316.220.982
Dự phòng phải thu khó đòi	15.886.249.800	2.288.855.413
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.885.262.170	7.372.544.293
Chi phí khác	8.543.542.328	30.781.837.312
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>556.244.561.631</u></b>	<b><u>528.836.136.555</u></b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.165.172.795	34.210.058.047
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	680.904.483	-
	<u>49.846.077.278</u>	<u>34.210.058.047</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.691.500.187	3.451.042.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.537.577.465</u></b>	<b><u>37.661.100.520</u></b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>210.136.342.654</u></b>	<b><u>176.186.901.068</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	42.027.268.531	35.237.380.214
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.605.006.001	3.672.091.019
Chuyển lỗ	(2.088.539.844)	-
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại	2.094.372.023	360.144.154
Điều chỉnh do trích thiếu thuế của năm trước	680.904.483	-
Phần lỗ trong công ty liên kết	483.793.841	35.156.766
Khác	3.734.772.430	(1.643.671.633)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>54.537.577.465</u></b>	<b><u>37.661.100.520</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	12.521.383.400	17.476.963.087	(4.955.579.687)	(3.442.335.473)
Tạm ứng thuế TNDN	1.598.507.363	-	265.498.500	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	184.949.000	186.368.000	(1.419.000)	(8.707.000)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>14.304.839.763</b>	<b>17.663.331.087</b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(4.691.500.187)</b>	<b>(3.451.042.473)</b>

**31.4 Lỗi tính thuế chuyển sang các năm sau**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗi lũy kế với tổng giá trị là 16.945.342.790 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 20.606.942.298 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế	Đã chuyển lỗi đến ngày 31/12/2022		Chưa chuyển lỗi tại ngày 31/12/2022
			Đã chuyển lỗi đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗi	
2020 (*)	2025	15.124.267.738	(14.133.459.623)	-	990.808.115
2021 (*)	2026	5.482.674.560	-	-	5.482.674.560
2022 (*)	2027	10.471.860.115	-	-	10.471.860.115
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>31.078.802.413</b>	<b>(14.133.459.623)</b>	<b>-</b>	<b>16.945.342.790</b>

(\*) Lỗi tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗi lũy kế còn lại trị giá do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Nhóm công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

		VND			
Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày
			31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
2021	2026	(i) 12.438.904.069	12.438.904.069	-	12.438.904.069

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Nhóm công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 12.438.904.069 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có số dư và nghiệp vụ phát sinh trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Cổ đông lớn
Công ty Cổ Phần Sản xuất - Thương mại - Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Đầu tư khác
Bà Lê Thị Trâm Anh	Vợ của Tổng Giám đốc
Ông Trương Minh Đạt	Con của Tổng Giám đốc
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Con của Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Châu	Giám đốc công ty con
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Đối tác Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Vay	65.000.000.000	-
	Mua công cụ, dụng cụ	9.907.815.410	8.994.128.000
	Lãi vay	8.443.179.456	-
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Vốn góp hợp tác kinh doanh	56.927.500.000	45.960.000.000
	Phân chia lỗ	14.315.692.273	-
	Kỳ quỹ	11.152.000.000	-
	Phí quản lý	219.682.573	-
Bà Lê Thị Trâm Anh	Trả nợ vay	36.000.000.000	18.250.000.000
	Lãi vay	3.466.043.835	2.560.684.932
	Trả lãi vay	3.170.000.000	-
	Vay	-	10.000.000.000
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Thu hồi vay	33.400.000.000	-
	Lãi cho vay	1.262.117.808	-
	Lãi vay	-	865.632.876
Ông Trương Minh Đạt	Vay	20.721.000.000	-
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Góp vốn	6.000.000.000	-
	Vay	3.000.000.000	-
	Trả nợ vay	2.500.000.000	-
Ông Vũ Văn Châu	Hoàn ứng	700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	534.922.550	534.922.550
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Doanh thu cho thuê nhà	169.059.090	202.870.908

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bán đất	4.101.231.043	4.101.231.043	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bán mặt bằng	831.610.000	831.610.000	
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bán đất	484.000.000	484.000.000	
		<b>5.416.841.043</b>	<b>5.416.841.043</b>	
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>				
Bà Trương Minh Nguyệt	Vay	-	33.400.000.000	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Chi phí thiết kế	37.860.299.834	35.694.895.750	
LB	Chi phí dự án Long Bình	11.000.000.000	11.000.000.000	
		<b>48.860.299.834</b>	<b>46.694.895.750</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Thành viên Hội đồng quản trị	Tạm ứng	61.930.016.411	56.850.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi hộ	104.526.505	254.231.099	
Bà Trương Minh Nguyệt	Lãi cho vay	-	4.280.202.744	
		<b>62.034.542.916</b>	<b>61.384.433.843</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Công ty Cổ Phần Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Chi phí thuê và chi phí tiện ích	326.863.900	-	
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Lãi vay	75.080.959	-	
		<b>401.944.859</b>	<b>-</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 18)</i></b>			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Mua căn hộ	57.938.443.888	61.978.000.000
Ông Trương Minh Đạt	Mua căn hộ	16.831.423.095	18.185.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc An Khang	Ứng trước tiền cung cấp dịch vụ	14.300.000.000	14.300.000.000
		<b><u>89.069.866.983</u></b>	<b><u>94.463.000.000</u></b>
<b><i>Vay (Thuyết minh số 22)</i></b>			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Vay	54.150.000.000	43.700.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Vay	65.000.000.000	-
Ông Trương Minh Đạt	Vay	20.721.000.000	-
Công ty Cổ phần Thế giới Du Lịch	Vay	500.000.000	-
		<b><u>140.371.000.000</u></b>	<b><u>43.700.000.000</u></b>
<b><i>Chi phí trích trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</i></b>			
Bà Lê Thị Trâm Anh	Chi phí lãi vay	876.841.554	747.639.825
<b><i>Phải trả khác (Thuyết minh số 21)</i></b>			
Công ty TNHH Charlieone Việt Nam	Vốn góp hợp tác kinh doanh và lỗ phân chia	215.442.129.174	174.051.657.744
	Ký quỹ	11.152.000.000	-
		<b><u>226.594.129.174</u></b>	<b><u>174.051.657.744</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát ("BKS") và Ban Giám đốc:

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT	1.461.106.000	1.487.375.000
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Thành viên HĐQT	288.000.000	161.716.822
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	144.000.000	144.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng BKS	144.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	96.000.000	-
Bà Hồ Thị Lựu	Thành viên BKS	60.000.000	-
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên BKS	60.000.000	-
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên HĐQT	48.000.000	144.000.000
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên HĐQT	-	48.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.541.106.000</u></b>	<b><u>2.225.091.822</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ khách sạn	Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng	VND Tổng cộng
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</b>					
Doanh thu					
Tổng doanh thu	410.234.817.338	100.618.710.864	290.369.838.599	15.421.756.298	816.645.123.099
Kết quả					
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	129.920.007.663	53.673.559.859	31.314.672.556	(4.771.897.424)	210.136.342.654
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(46.373.732.381)	(3.987.168.939)	(4.176.676.145)	-	(54.537.577.465)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế	83.546.275.282	49.686.390.920	27.137.996.411	(4.771.897.424)	155.598.765.189
Tài sản và công nợ					
Tổng tài sản	3.230.425.712.004	380.100.323.515	376.185.607.261	188.465.447.817	4.175.177.090.597
Tổng công nợ	1.519.333.089.635	261.829.188.613	160.165.873.448	11.531.040.007	1.952.859.191.703
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định					
Tài sản cố định hữu hình	13.933.406.775	6.651.663.487	639.382.477.257	118.392.413.110	778.359.960.629
Tài sản cố định vô hình	243.170.547.205	1.327.454.545	220.368.337.095	347.407.927	465.213.746.772
Bất động sản đầu tư	-	-	633.036.249.364	-	633.036.249.364
Khấu hao	17.363.763.551	1.536.303.732	36.880.199.627	4.414.029.494	60.194.296.404



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 195.586.082.942 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 327.857.688.407 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	56.309.566.433	43.272.606.971
Từ 1 năm đến 5 năm	194.698.814.382	226.118.924.627
Trên 5 năm	234.799.364.150	272.524.848.052
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>485.807.744.965</u></b>	<b><u>541.916.379.650</u></b>

**35. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Ban Giám đốc Công ty đã trình bày lại một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm 2022 để sửa chữa sai sót của năm trước liên quan đến việc lợi nhuận chưa thực hiện đối với tài sản và nợ phải trả của dự án Terra Royal bị ghi nhận cao hơn thực tế. Chi tiết như sau:

Khoản mục	Số đầu năm (trình bày trước đây)		Điều chỉnh lại	Số đầu năm (trình bày lại)	
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>					
221 Tài sản cố định hữu hình	687.250.111.286	(20.818.946.029)		666.431.165.257	
222 Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	750.659.980.441	(20.818.946.029)		729.841.034.412	
230 Bất động sản đầu tư	680.306.857.975	(33.901.038.752)		646.405.819.223	
231 Nguyên giá bất động sản đầu tư	739.239.147.271	(33.901.038.752)		705.338.108.519	
315 Chi phí phải trả ngắn hạn	351.282.696.410	(54.719.984.781)		296.562.711.629	

**36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

  
\_\_\_\_\_  
Hà Thu Hương  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

